

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 01-2024)

Дата начала проведения экспертизы	22.08.2024 г.
Дата окончания проведения экспертизы	24.10.2024 г.
Место проведения экспертизы	г. Выборг, г. Санкт-Петербург
Заказчик экспертизы (заявитель)	ООО «Сампо», генеральный директор Плисов В.С. Юр. адрес: 188800, Ленинградская область, М.Р. Выборгский, Г.П. Выборгское, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, пом. 2 Н ИНН 4704108008, КПП 470401001, ОГРН/ОГРНИП 1204700016102 Тел. +7-950-029-93-25, e-mail: slava_morpex92@mail.ru

Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество	Прокофьев Михаил Федорович
Образование	Высшее Ленинградский Государственный Университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	43 года
Место работы и должность	генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы МК РФ приказом № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9)
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

	проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
Фамилия, имя, отчество	Глинская Наталия Борисовна
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	46 лет / 11 лет
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы МК РФ приказом № 3493 от 25.12.2023 г. (п.1)
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Калинин Валерий Александрович
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет.
Специальность	инженер-строитель
Стаж работы по профессии	21 год
Место работы и должность	главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы МК РФ приказом № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5)
Профиль экспертной деятельности	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

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

Отношения к заказчику:

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего

заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.
«24» октября 2024 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.
«24» октября 2024 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Эксперт, член экспертной комиссии: Калинин В.А.
«24» октября 2024 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Основания проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

определение соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 01-2024).

Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 01-2024).

Перечень документов, представленных заказчиком и полученных экспертами самостоятельно:

1. Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2024 г. (шифр 01-2024), в следующем составе:
Раздел 1. Предварительные работы:
 - Том 1.1. Предварительные работы (шифр 01-2024-ПР).Раздел 2. Научные исследования:
 - Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка (шифр 01-2024-НИ.ИАИ);
 - Том 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер (шифр 01-2024-НИ.ИАИ.ОЧ);
 - Том 2.3. Инженерно-техническое исследование. Отчет по результатам технического обследования состояния несущих конструкций здания (шифр 01-2024-НИ.ТО);Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:
 - Подраздел 1. Архитектурные решения:
 - Том 3.1. Пояснительная записка. Архитектурные решения (шифр 01-2024-ПЗ.АР);
 - Подраздел 2. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения:
 - Том 3.2.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения (шифр 01-2024-ИОС1.ЭОМ);
 - Том 3.2.2. Часть 2. Система водоснабжения (шифр 01-2024-ИЛС2.ВК);
 - Том 3.2.3. Часть 3. Система водоотведения (шифр 01-2024-ИОС3.ВК).
 - Подраздел 3. Проект организации проведения работ по сохранению объекта (шифр 01-2024-ПОР).
2. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 22.11.2023 г. № 05-05/23-55.
3. Договор аренды нежилых помещений в зданиях, сооружениях и прочих объектах, являющихся муниципальной собственностью № П-4341 от 25.02.2021 г.
4. Договор купли-продажи арендуемого помещения по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, пом. 2 Н.
5. Выписка из ЕГРН на помещения, расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, № КУВИ-001/2024-243059536 от 04.10.2024 г.
6. План 1-го этажа здания из технического паспорт от 1985 г.
8. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-142 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом Ю. и В. Диппель», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, улица Крепостная, дом 18, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия».
9. Паспорт объекта культурного наследия от 29.09.2022 г.

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы: обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат экспертизы, отсутствуют.

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

1. Исследования нежилых помещений 1-го этажа, расположенных в объекте культурного наследия по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, выполнены на основании изучения представленной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом Ю. и В. Диппель" по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования) (шифр 01.-2024 г.).

2. При проведении государственной историко-культурной экспертизы выполнено следующее:

- изучение историко-архивных и библиографических исследований, архивных материалов и библиографических источников по зданию, обследуемым помещениям 1-го этажа;
- изучение и анализ проектной документации, представленной на экспертизу;
- ознакомление и изучение Предмета охраны объекта;
- ознакомление, изучение и анализ правоустанавливающих документов;
- ознакомление с объектом (исследуемыми помещениями 1-го этажа) в натуре;
- фотографическое изображение объекта (исследуемых помещений 1-го этажа), общего вида фасадов и фрагментов фасадов здания, соответствующих приспособляемым помещениям) на момент заключения договора на проведение экспертизы (22.08.2024 г.);
- анализ соответствия представленной проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

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

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

Общие сведения:

Объект культурного наследия «Жилой дом Ю. и В. Диппель» расположен в историческом центре г. Выборга, на территории исторического межевого участка под двойным №№ 29-30, в квартале № 8 бывшего городского района Линнойтус (согласно генплану города 1861 г.) по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18. Здание

находится в центральной южной части участка, входит в застройку исторической городской усадьбы.

История формирования квартала и застройки участка

История формирования территории квартала, его застройки и участка, на котором находится исследуемый объект, начинается с XV в.

Юго-восточнее острова с воздвигнутым в конце XIII в. Замком на скалистом и крутом мысу располагалась материковая часть, которая постепенно заселялась и застраивалась. Вначале поселение размещалось по берегам С-З части мыса. Были проложены главные дороги, построены собор, 2 монастыря (Доминиканский – Черных братьев и Францисканский – Серых Братьев), устроена гавань. Улицы были узкими и извилистыми, изгибались вверх и вниз по холмам. Купцы занимали места ближе к гавани.

В 1403 г. Выборг получил статус города. Началось интенсивное развитие городской застройки вдоль Карельской дороги, где была сосредоточена торговля, связанная с сухопутным путем. Вдоль нее селились иностранные купцы, вследствие чего улица стала называться Немецкой (участок совр. Северного вала, переходящий в совр. ул. Прогонная).

В 1470-е гг. Выборг, став пограничным городом Шведского королевства, вместе с застройкой и двумя монастырями был обнесен каменными оборонительными стенами по периметру всего мыса. Территория, окруженная фортификационными укреплениями, стала называться Каменным городом. Таким образом, Выборг стал городом-крепостью.

Планировочная структура носила нерегулярный характер и имела черты радиально-кольцевой. Внешнее кольцо составляли каменные городские стены, внутреннее - улицы, расходившиеся в противоположные стороны от предмостовой площади: Восточная (Немецкая) и Западная, проходившая вдоль морской стороны городских стен (ул. Южный вал). Внутри города были разбиты 3 основные улицы, остальные прокладывались хаотично. Застройка развивалась с учетом скалистого рельефа и расположения доминант. Городским центром был Кафедральный собор с площадью. Дома строились деревянные с хозяйственными дворами. Ратушная площадь располагалась на высокой, мало застроенной горе Клокбергет и переходила в площадь, расположенную перед Доминиканским монастырем. Третья площадь была разбита с северной стороны перед Францисканским монастырем.

Территория рассматриваемого квартала находилась юго-восточнее Францисканского монастыря. С Ю-В стороны от него проходил участок каменной крепостной стены. В то время она включала большой многоугольный квартал. Ее пересекали: в южной части улица, проложенная от башни Каряпорти к Ю-З, в западной части – криволинейный переулок. С Ю-З стороны квартал ограничивался ул. Большой, направление которой в дальнейшем,

при регулярной перепланировки города в середине XVII в., послужило прокладке одной из главных улиц города – Королевской (ул. Крепостной). С С-В стороны от квартала проходила ул. Немецкая, послужившая в дальнейшем прокладке совр. ул. Прогонной. Г-образный переулок, отходившей от нее, пересекал С-В часть квартала. Исследуемый участок находился в его западной части, и его пересекал криволинейный переулок.

Во 2-ой половине XV – начале XVII вв. городская застройка была деревянной и периодически перестраивалась из-за пожаров. Территория исследуемого участка была разделена крутым откосом скалы на Ю-З верхнюю и С-В нижнюю части. Тем самым быстрое развитие здесь застройки было затруднено.

В 1560-1590-е гг. город был окружен новыми крепостными стенами Рогатой крепости (Горнверк) для защиты города. Территория между стенами старой обветшавшей крепости и новыми крепостными стенами стала называться Земляным городом.

Облик городской застройки в XVI – начале XVII вв. оставался прежним: беспорядочно расположенные и поставленные впритык друг к другу дома с массивными каменными нижними и деревянными жилыми верхними ярусами. Между ними извивались узкие улицы, переулки и тупики. Плотность и беспорядочность застройки приводили к пожарам.

Первые попытки упорядочить планировку Выборга были предприняты в 1540-х гг. В 1545 г. предписывалось расширить поперечные улицы путем переноса домов и отнести все постройки от городской стены на 6 м, замостить камнем улицы, снести бани и устроить отхожие места в земле, а в 1555 г. планировалось перенести скотные дворы и свинарники за пределы городских стен, засыпать ямы и удалить нечистоты. Предписания выполнялись медленно, и к 1575 г. новые каменные здания в городе не были построены.

Деревянная застройка неоднократно уничтожалась в результате пожаров. 1602 г. в противопожарных целях предписывалось расширить улицы и переулки. После пожаров дома стали строить каменными либо деревянными на каменных подвалах.

В 1620-х гг. встал вопрос о разработке нового генплана города с урегулированием планировочной структуры. В конце 1640-х гг. по проекту шведского инженера А. Торстенсона была выполнена регулярная перепланировка улиц Каменного города.

Современный квартал приобрел почти прямоугольную конфигурацию. Новые улицы отчасти повторяли направления старых. С-В граница квартала проходила вдоль выпрямленной ул. Скотопрогонной, Ю-В – вдоль ул. Черных братьев (ул. Красноармейской), Ю-З – вдоль выпрямленной ул. Королевской (ул. Крепостной), С-З - вдоль новой ул. Серых братьев, шедшей от С-В участка средневековой крепостной стены мимо Францисканского монастыря до ул. Королевской (позже – Хармайденвельестенкату, ул. Краснофлотская). Территория исследуемого участка осталась в западном углу квартала, и, тем самым были

определены направления его двух внешних Ю-З и С-З границ.

Разбивка на земельные участки в данном квартале не была проведена. Дома оставались деревянными, и при пожарах уничтожались и перестраивались заново. Межевание территории квартала на 6 участков произошло в 1750-х гг. Внутриквартальные границы, в основном, сохранились прежними за счет расположения оставшихся строений.

Участки вдоль ул. Карьяпортинкату и Королевской занимали семьи знатных родов.

К 1756 г. территорию современного участка занимали 3 владения: одно в западном углу, два других - частично С-В и Ю-В части.

Каменные одно-, двухэтажные строения возводились в основном по красным линиям улиц. Деревянная застройка располагалась хаотично. На исследуемом участке существовало каменное здание, построенное вдоль откоса скалы, сохраняя направление средневековой улицы, и торцом выходящее на красную линию ул. Серых Братьев. В западном и южном углах находились жилой деревянный дом и службы, обращенные торцами к ул. Королевской. За службами и в нижнем уровне располагались деревянные постройки.

В 1768 г. владельцем западного двора была вдова купца Дикандера. Застройка участка дополнилась каменным жилым, прямоугольным в плане, домом в западном углу, построенным на месте деревянного (основа исследуемого здания), и небольшим, квадратным в плане, домом, поставленным вдоль откоса скалы. Пожар 1793 г. уничтожил деревянные строения участка, сохранилось только 2 каменных здания.

К концу XVIII в. на участке были частично закреплены 2 другие границы: юго-восточная проходила вдоль Ю-В фасада углового дома, северо-восточная частично проходила вдоль тыльного фасада каменного здания соседнего межевого участка.

К 1797 г. территория участка перераспределена между владениями. За счет скального очертания угловой двор получил конфигурацию из двух, расположенных по диагонали в направлении запад-восток, четырехугольников. Соседний двор размещался в северном углу. В восточной части была выполнена подсыпка грунтом, повышенная часть подпиралась за счет стен существовавших на соседних участках зданий.

На новой территории участка началось строительство комплекса городской усадьбы. Появились каменные здания. Угловой дом, в основу которого вошел старый, был реконструирован, дополнен двумя дворовыми крыльями и приобрел почти П-образный план. В Ю-В части участка было возведено строение, продольным фасадом закрепившее Ю-В границу участка. По красной линии ул. Серых братьев (на С-З границе) было построено небольшое здание. Между ним и угловым домом сформировался заезд во двор.

К началу 1820-х гг. исследуемый участок стал единым владением купца и титулярного советника А. Голованова. Участок остался под двойным № 29-30.

Территория двора сохранялась в двух уровнях. С-В нижний уровень не был застроен. В дальнейшем усадьба перешла генерал-лейтенанту, графу А. Штевен-Штайнхейлу. После очередного городского пожара каменные строения на участке были повреждены.

В 1836 г. владелец участка – немецкий вице-консул Г. Хейтман. При нем восстановлена каменная застройка. Были возведены: в западном углу участка к двухэтажному дому по Ю-В границе - дворовое крыло, по С-З границе - одноэтажный дом, по склону холма вдоль улицы - навес для дров, в Ю-В выступающей части участка - одноэтажное здание, в С-В зоне восточной части - одноэтажный деревянный дом на каменном подвале.

В 1837 г. вдоль С-З границы на месте сарая появилась двухъярусная пристройка к одноэтажному зданию (2-ой ярус обусловлен склоном холма). Заезд на участок в нижнем уровне обеспечивался за счет устройства сквозного проезда в нижнем ярусе пристройки.

Недолгое время участком владел купец А. Бютцф. В 1851 г. владельцем усадьбы стал немецкий купец, торговый консул Юлиус Диппель.

В 1852 г. был выполнен межевой план участка с сохранением границ. В эти годы осуществлена планировка всего двора усадьбы в одном уровне за счет устройства подпорной стены из гранитных валунов, устроенной на склоне скалы в нижнем уровне по С-В границе, и подсыпки грунтом территории в С-В части участка. Часть подпорной каменной стены сохранилась до нашего времени.

С восточной стороны, к существовавшему на С-В границе дому был пристроен небольшой объем. Вдоль Ю-В фасада также была выполнена пристройка, в результате чего здание в плане оказалось Г-образным. Усадьба получила периметральную застройку.

В дальнейшем строения перестраивались, часть сносилась либо расширялась: в 1854 г. перестроен дом по С-З границе (ул. Краснофлотская, д. 1 а), в 1875 г. одно-этажное здание по Ю-В границе надстроено 2-ым этажом (ул. Крепостная, д.18 б); пристроенный к дому по С-В границе объе, разобран; в 1883 г. перестроено Ю-В крыло западного дома.

Хозяином усадьбы оставалась семья Диппеля. С 1868 г. ей владела вдова Ю. Диппеля, с 1878 г. до 1915 г. - ее сын - инженер, консул и промышленник В. Диппель.

В 1884 г. в С-В части участка на месте существовавшего деревянного строения с каменным подвалом по проекту арх. К.Э. Диппеля, было возведено двухэтажное каменное здание склада с одноэтажной пристройкой к Ю-В фасаду.

К 1885 г. усадьба на участке представляла периметральное расположение жилых каменных двухэтажных домов с фасадами в стиле позднего классицизма, в глубине С-В части участка, почти посередине - склад, разделивший двор на 2 узкие зоны.

В 1921 г. по проекту арх. У.В. Ульберга на месте разобранной части каменного дома по С-З границе участка было возведено каменное двухэтажное здание с фасадами в стиле

северного барокко (ул. Краснофлотская, 1). Между ним и старым жилым домом на западном углу был устроен арочный проезд во двор. Застройка городской усадьбы на участке была сформирована окончательно и сохранила свой облик до нашего времени.

В 1934 г. по проекту арх. Отто И.-Меурмана проводились частичные изменения планировочной структуры и облика фасада 1-го этажа углового западного жилого дома по ул. Линнанкату (ул. Крепостная) в результате их приспособления под магазины.

Во время боевых действий 1939-1940, 1941-1944 годов застройка исследуемого участка не получила особых повреждений и была сохранена полностью.

После 1944 г. жилые дома на участке сохранили свою функцию. Каменный склад был приспособлен под жилой дом. В начале 1980-х гг. в нем размещалась администрация Передвижной Механизированной колонны; в настоящее время располагаются офисы.

Согласно акту регистрации вновь выявленных объектов и постановления их на учет (АПУ) № 5-3 от 18.02.1988 г. вся застройка исследуемого участка была отнесена к вновь выявленным памятникам (памятникам архитектуры) как «Комплекс городской усадьбы, XIX–XX вв.» (7 строений). Исследуемый дом «Жилой дом», I четв. XIX в., 1875 г. – перестройка, Ф. Оденвалл, ул. Крепостная, 18, был включен в состав комплекса

ЖИЛОЙ ДОМ, ул. Крепостная, 18

В основу углового здания вошел каменный, прямоугольный в плане с небольшим выступом жилой дом, построенный при владельце участка – вдове купца Дикандера.

В 1797 г. двухэтажный дом был перестроен в трапециевидный в плане. Его С-З часть была расширена по красной линии ул. Серый Братъев, в результате чего появилось 2 крыла. С восточной стороны к нему был пристроен прямоугольный в плане ризалит. Позже в центральной части дворового фасада появился еще один ризалит для входа в здание.

Выявленные чертежи дома относятся к 1836 г., когда при владельце усадьбы, немецком вице-консуле Г. Хейтмане, проводились работы по ее восстановлению после пожара. Чертежи подтверждают П-образный в плане уличный корпус дома с закругленным западным углом, двумя ризалитами и пристроенное дворовое Ю-В крыло. Со стороны двора был пристроен тамбур с крыльцом и лестницей, разделенных 2 помещениями.

Дом был построен на ленточных бутовых фундаментах, без подвала. Несущие и ненесущие стены были выложены из кирпича, плоские деревянные перекрытия по деревянным балкам разделяли этажи. Скатная крыша с вальмами была покрыта металлом.

Основная объемно-планировочная структура помещений носила анфиладный характер. Первый этаж основного здания был разделен на 2 секции (службы либо магазины с самостоятельными входами со стороны ул. Екатерининской и 3 входами со двора).

В левую секцию 1-го этажа были включены 4 помещения: центральное просторное с входом со стороны Ю-З уличного фасада (исследуемые помещения), справа от него – 2-ое помещение с входом со двора и с левой стороны - 2 помещения, разделенные деревянной перегородкой и обращенные в сторону ул. Грамункегатан с входом со стороны С-В фасада. В дворовом пристроенном объеме был устроен вход с крыльцом в помещения 2-го этажа, в которые попадали по встроенной деревянной лестнице. Справа от помещения с лестницей располагался вход, ведущий в центральное помещение. Справа от него находилось подсобное помещение и туалет. В правой части 1-го этажа основного объема находилась 2-ая секция, разделенная кирпичными стенами на большое помещение с уличным входом и 2 в глубине, сообщавшиеся с тремя подсобными и кладовыми, расположенными в Ю-В дворовом крыле. За ними в крыле размещалась каретная, вход на 2-ой этаж и туалет с самостоятельным входом с торца. Жилые помещения отапливались печами.

На 2-ом этаже в основной части здания размещались гостиная и жилые комнаты; в дворовом пристроенном объеме находились служебные и подсобные помещения с кухней и туалетом. Службы Ю-В крыла, включающие кухню, кладовые и комнаты для прислуги, имели самостоятельный вход со стороны двора. Жилые помещения отапливались печами.

Уличные фасады были решены в стиле классицизма: каменный цоколь, рустованный 1-ый ярус, прямоугольные оконные и дверные проемы, межэтажный и венчающий карнизы. Проемы 1-го этажа северо-западного фасада были ложными.

В 1851 г. усадьба была приобретена немецким купцом, торговым консулом Юлиусом Диппелем, основателем в Выборге табачной фабрики. В 1856 г. проводилась реконструкция части Ю-В крыла с перестройкой лестницы.

В 1883 г., когда хозяином усадьбы был старший сын Юлиуса Вильгельм, по проекту его брата, архитектора Карла Диппеля, к жилому дому была выполнена еще одна дворовая пристройка с новой лестницей и хозяйственными помещениями на каждом этаже, а северная часть дворового Ю-В крыла была перестроена. Выявленные поэтажные планы подтвердили более раннюю перепланировку помещений. В правой части 1-го этажа здания центральное помещение в левой секции было разделено деревянной перегородкой; боковые комнаты, расположенные в С-З части, объединены в единое после разборки перегородки (оконные проемы на дворовом фасаде и первоначальный вход в помещения, расположенный ближе к уличной наружной стене, были заложены, новый вход с лестницей был устроен рядом с внутренней продольной стеной); поперечная стена в пристроенном дворовом объеме была смещена вправо (при этом на месте входа появился оконный проем, а на месте оконного – дверной проем); подсобное помещение и туалет были перемещены в новую дворовую пристройку. В левой части здания помещения получили новые

габариты за счет перемещения перегородок, вход в дворовое крыло был заложен. На 2-ом этаже произошли изменения планировки за счет разборки части перегородок и устройства новых. Также были переустановлены печи. Комнаты в северной части дворового крыла были объединены в одно на каждом этаже; сбоку к ним пристроена лестничная клетка.

Уличные фасады получили изменения за счет устройства в простенках между проемами нового межэтажного карниза с упрощенным фризом и рустовки над проемами 1-го этажа в виде оштукатуренных клинчатых перемычек, а также выполнения профилированных наличников проемов 2-го этажа с прямыми сандриками и переделки венчающего карниза с модульонами и декорирования межэтажного фриза цветочными гирляндами. После закладки ниш ложных проемов 1-го этаж С-З фасада полностью получил рустованную оштукатуренную отделку.

В дальнейшие еще не раз проводились незначительные перепланировки в здании.

Обмер 1920 г. зафиксировал изменения в планировке 1-го этажа и лицевого фасада: разделение помещений в уличной части на 4 основных, устройство в центральной дворовой пристройке лестницы на 2-ой этаж. По уличному фасаду оконные проемы центрального помещения были объединены в один прямоугольный витринный. Входные зоны внутри получили деревянные остекленные тамбуры. Со стороны двора были раскрыты 2 заложенных окна помещения, расположенного в С-З части дома; между двумя окнами в центральной пристройке был устроен вход с внутренней лестницей.

В 1921 г. по проекту арх. У. Ульберга при реконструкции усадьбы и строительстве нового дома по красной линии Хармайденовельстенкату (ул. Краснофлотская) на месте разобранный части каменного дома были проведены изменения и в исследуемом здании.

По проекту уличная часть дома разделялась на: кафе в правой части с устройством идентичного витринного проема на месте 2 окон и магазина в центральной и левой частях с отдельными входами (вход в угловую секцию пробит на полукруглом углу). В правой части 1-го этажа 2 помещения объединялись в обеденный зал, отделенный от коридора, расположенного за ними, продольной деревянной перегородкой. Во внутренний южный угол планировалось встроить дополнительное помещение с закладкой окон. В Ю-В крыле одно из помещений разделялось новой стеной, часть проемов закладывалась. Одно из помещений крыла отходило к служебным комнатам кафе. На 2-ом этаже предполагались меньшие изменения (часть окон закладывалась либо перестраивалась; некоторые проемы в стенах смещались, устраивались помещения для ванной, туалета и кладовых).

Чертежи арх. О.И.-Меурмана от 1934 г. подтвердили неполное осуществление проекта Ульберга. Уличная часть дома снова была разделена на 4 секции для магазинов. За счет устройства новой перегородки, разделившей помещения в правой части здания на

2 секции тамбур был перестроен и получил 2 входа. Угловой вход был заложен, новый вход был устроен на месте оконного проема по 1-ой оси Ю-3 уличного фасада. В правой части этого же фасада на месте окна появился идентичный с рядом расположенными проемам широкий витринный проем. Изменения произошли и в центральной дворовой пристройке, коснувшиеся пристройки нового объема лестницы, разделения двух помещений перегородками с новыми проемами и закладкой части старых.

К середине 1930-х гг. здание представляло собой двухэтажный дом трапециевидной в плане формы с дворовым Ю-В крылом и внутренним световым карманом. Тогда же изменился рисунок расстекловки витрин.

Во время боевых действий 1939-1940, 1941-1944 гг. дом не получил повреждений.

В послевоенное время был проведен капитальный ремонт с сохранением жилой функции 2-го этажа, но изменением планировочной структуры в результате устройства 4 квартир с отдельными входами. Часть печей была разобрана. Планировка помещений 1-го этажа почти не изменилась. В конце 1990-х – начале 2000-х гг. в них проведены перепланировки с устройством новых перегородок, разборкой части печей, раскрытием углового входа и восстановлением окна в левой части фасада по ул. Крепостной. В настоящее время на 1-ом этаже размещены кафе и офисы. Исследуемые помещения не используются.

В 2017 г. на основании проведенной государственной историко-культурной экспертизы здания по ул. Крепостной, 18, Комитетом культуры Ленинградской области был выпущен приказ с включением выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием «Жилой дом Ю. и В. Диппель» и установлением его границ территории и предмета охраны.

ИССЛЕДУЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (1-ый этаж)

Помещения, планируемые для приспособления для современного использования, расположены в центральной уличной части здания и имеют квадратную конфигурацию.

В 1836 г. в состав помещений входило одно просторное с отдельным уличным входом. Помещение имело сообщение с соседними, расположенными с правой и левой стороны, а также имело выход в сторону двора через задний коридор.

При перепланировке 1883 г. просторное помещение было разделено деревянной перегородкой на одно большое и длинный узкий коридор. Выход из него во двор был сохранен, но дверной проем, через который осуществлялось сообщение с правой секцией, заложили. Проем, через который попадали в угловую секцию, также был заложен, а но-

вый, заложенный ранее, раскрыт в той же стене. Проектом предусматривалось устройство двух коротких кирпичных стен, одна из которых разделила бы узкий коридор на 2 помещения, а вторая отделила бы выход с лестницей в соседнее левое угловое помещение.

В 1920 г. торговый зал имел внутренний тамбур со ступенями. Он был отделен от задних помещений перегородкой, пристроенной к двум декоративным колоннам, образующих вместе с ней 2 ниши. Последние помещения разделялись перегородкой и сохраняли выход во двор и вход в соседнее угловое помещение. Помещения в уличной части отапливались печами. Тогда же произошли частичные изменения лицевого фасада. На месте 2 окон был устроен витринный проем (проект арх. Ульберга от 1910-х гг.).

В 1921 г. на основании разработанного архитектором У.В. Ульбергом проекта исследуемые помещения были приспособлены под магазин. Просторный зал сохранил свою планировку. Два помещения, расположенные за ним, были объединены в одно. Вход в соседнюю угловую секцию был заложен, а ступени разобраны; выход во двор через холл лестничной клетки был сохранен. Помещения занял продовольственный кооперативный магазин «Кооперативное движение Торккеля». Планировочная структура исследуемых помещений сохранялась без изменений до 1939 г.

Во 2-ой половине 1930-х гг. была выполнена замена заполнений витринных проемов с изменением глухого рисунка расстекловки на пятичастное вертикальное членение.

После 1944 г. габариты помещения в капитальных стенах были сохранены. К 1980-м гг. торговый зал был разделен на 2 помещения перегородкой, дверной проем для выхода во двор заложен в продольной стене, бы устроен новый проем для выхода на лестничную клетку, расположенную с левой стороны. Ранее заложенный проем в поперечной правой стене был раскрыт. Расположение перегородок между колоннами было смещено по центральной оси стен, в одной из них устроен дверной проем.

К 2020-м гг. перегородки в торговом зале и в части задних помещений разобраны.

В 2021 г. помещения были арендованы ООО «Сампо» (приложение 2.4), с 2023 г. они находятся в собственности данной организации (приложение 2.5).

Сведения о выполненных проектных работах

Были проведены работы по обследованию состояния конструкций нежилых помещений 1-го этажа, расположенных в Ю-З части объекта культурного наследия по ул. Крепостной, д. 18, приспособляемых для современного использования.

В настоящем Акте рассмотрены разделы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул.

Крепостная, д. 18, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 01.-2024).

Представленная на экспертизу проектная документация разработана на основании Задания Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 22.11.2023 г. № 05-05/23-55 (приложение 2.1).

Раздел 1. Предварительные работы. Том 1.1. Предварительные работы (шифр 01-2024-ПР)

В разделе представлено следующее:

а) Действующая лицензия МК РФ ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» № МКРФ 03504 от 30.05.2016 г., на основании которой проектная организация разработала рассматриваемую проектную документацию.

б) Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.11.2023 г. № 05-05/23-55;

в) Договор купли-продажи от 05.07.2023 г.;

г) Выписка из ЕГРН на помещения, расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, № КУВИ-001/2024-243059536 от 04.10.2024 г.

д) Документы Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области:

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-142 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом Ю. и В. Диппель», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, улица Крепостная, дом 18, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия» (приложение 2.9);
- Паспорт объекта культурного наследия от 29.09.2022 г. (приложение 2.10).

е) Акты:

- Акт технического состояния объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации и степени (процента) утрат его первоначального физического облика (приложение 2.9);
- Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

По результатам визуального технического осмотра общее состояние объекта

культурного наследия, состояние архитектурных и конструктивных элементов, оценивается, в целом как удовлетворительное и частично неудовлетворительное.

В рамках представленного проекта внимание уделено нежилым помещениям 1-го этажа, расположенным в Ю-З части здания.

На основании изучения фрагментов фасадов, соответствующих приспособляемым помещениям выявлено следующее:

- цоколи: на лицевом фасаде отсутствует (штукатурка по кирпичной кладке), состояние удовлетворительное;
- стены: кирпичные, оштукатурены (загрязнения, трещины по штукатурному слою различного характера, деструкция кладки, биопоражения в нижней части стен в результате их намокания);
- оконный и витринный проемы: исторические, столярные заполнения – старые; рисунок расстекловки не соответствует историческому;
- дверной проем: исторический, дверь – деревянная, обшита снаружи вагонкой;
- входные ступени: историческая гранитная ступень входа со стороны лицевого фасада скрыта в асфальтовом покрытии;
- отмостка: со стороны улицы покрытие тротуарной бетонной плиткой.

В нежилых рассматриваемых помещениях 1-го этажа выявлено следующее:

- внутренние стены: кирпичные (кладка на известковом растворе), оштукатурены и окрашены, состояние удовлетворительное;
- перегородки: деревянные, поздние;
- отделка стен: штукатурка, состояние удовлетворительное;
- перекрытия: деревянные по деревянным балкам, состояние удовлетворительное (прогибы, трещины);
- отделка потолков: штукатурка, состояние удовлетворительное (незначительные отслоения и утраты);
- полы: позднее покрытие бетонными плитками (сколы и утраты);
- дверные проемы: часть исторических проемов в капитальных стенах заложены, двери отсутствуют;
- системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения: подключение к наружным сетям (вентиляция не обследовалась); в помещениях отсутствует разводка системы электроосвещения, приборы водоснабжения и водоотведения (состояние неудовлетворительное).

В Акте определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, представлены виды работ, касающиеся в соответствии с заданием Заказчика: ремонта помещений с приспособлением для современного использования.

В результате предложены следующие виды работ по ремонту помещений с

приспособлением для современного использования: ремонт штукатурки стен и потолков с оштукатуриванием и частичной облицовкой стен и подшивкой потолка с прокладкой звукоизоляционного материала; устройство нового покрытия пола; замена заполнений наружных проемов с восстановлением штукатурных слоев на откосах, установка заполнений внутренних проемов; замена систем электроосвещения, водоснабжения (холодного и горячего), водоотведения; ремонт штукатурной отделки с последующим окрашиванием фрагмента фасада, соответствующего помещениям Заказчика.

При проведении работ, указанных в Акте влияния, сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема помещений, не нарушается общая конструктивная схема объекта и не изменяется его существующая объемно-планировочная структура.

Выводом Акта является то, что указанные виды работ, предусмотренные в проектной документации, не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

По результатам оценки вывода Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Вывод Акта влияния достаточно обоснован для принятия дальнейших решений в проектной документации по сохранению объекта культурного наследия и разработки последующих разделов проектной документации в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», ГОСТ Р 70631.1-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации». Часть 1. «Комплексные

научные исследования» и ГОСТ Р 70632.2-2013 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Проект реставрации и приспособления» Часть 2. Стадия «Проект».

Раздел 2. Научные исследования:

- Том 2.1. Историко - архивные и библиографические исследования. Историческая справка (шифр 01-2024-НИ.ИААИ);
- Том 2.2. Историко – архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер (шифр 01-2024-НИ.ИАИ.ОЧ);
- Том 2.3. Инженерно – техническое исследование. Отчет по результатам технического обследования состояния несущих конструкций здания (шифр 01-2024-НИ.ТО)

Том 2.1. Историко - архивные и библиографические исследования. Историческая справка

В данном томе представлено следующее:

а) Общие сведения о здании.

б) Историко-архивные и библиографические исследования, включающие: краткую историческую справку об истории формирования квартала, участка и его усадебной застройки в целом; историю строительства, перестроек и использования здания – объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель»; иконографический материал.

Проведенные историко-архивные и библиографические выполнены в достаточном объеме для разработки последующих разделов и томов проектной документации.

Том 2.2. Историко – архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер

В данном томе представлены:

а) Пояснительная записка с краткой информацией об исследуемом объекте и сведениями о техническом состоянии обследуемой части здания (нежилых помещений 1-го этажа и фрагментов фасадов, соответствующих им).

Выводом является то, что для приспособления рассматриваемых помещений возможно выполнение их ремонта с заменой заполнений наружных проемов.

Сведения, представленные об объекте исследования, а также вывод предоставляет возможность для разработки дальнейших разделов проектной документации, включая инженерно-техническое обследование.

б) Фотофиксация: общий вид здания, фрагменты фасадов, соответствующие исследуемым помещениям 1-го этажа; общие виды помещений, фрагменты (полы, стены, перекрытия).

в) Обмерные чертежи исследуемой части здания: общие данные, фрагмент плана 1-го этажа и сечения, включаемые исследуемые помещения, общий вид уличного фасада с выделенным фрагмента, соответствующего исследуемым помещениям.

Обмерные чертежи выполнены в полном объеме в соответствии с требованиями государственной охраны объектов культурного наследия.

Исторические сведения об объекте, обмеры и фотофиксация представлены в достаточном объеме для разработки дальнейших разделов проектной документации.

Том 2.3. Инженерно – техническое исследование. Отчет по результатам технического обследования состояния несущих конструкций здания

В томе представлено следующее:

а) Введение с целями, проведенными видами работ и перечнем нормативных документов.

б) Краткое описание здания и конструкций обследуемых помещений 1-го этажа.

в) Обследование строительных конструкций помещений, их описание по визуальному обследованию, подтверждающееся фотофиксацией.

г) Выводы и рекомендации, заключение.

По результатам инженерно-технического исследования помещений и здания в целом определено:

- фундаменты: ленточные бутовые, силовых трещин по стенам, связанных с перенапряжением не выявлено, состояние ограничено работоспособное;
- кирпичные стены: состояние работоспособное (силовых трещин не выявлено); стены оштукатурены (имеются локальные разрушения отделки);
- перемычки проемов: состояние работоспособное (трещин и разрушений не выявлено);
- колонны: кирпичные, оштукатуренные, состояние работоспособное;
- перекрытие: состояние работоспособное (прогибы отсутствуют); имеются локальные трещины и утраты в штукатурных слоях;
- деревянные перегородки: поздние, утрачены;
- полы: покрытие пола из бетонной плитки; монолитная бетонная плита по грунту, состояние неудовлетворительное;

По результатам обследования даны рекомендации по ремонту помещений в соответствии с архитектурными решениями:

- безаварийное функционирование обследованных конструкций в обследуемых помещениях возможно под существующие нагрузки и режим эксплуатации при условии выполнения всех рекомендаций по ремонту и контролю состояния существующих конструкций;

- приспособление помещений 1-го этажа под современное использование возможно при условии сохранения действующих нагрузок на фундаменты и стены здания.

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

- Подраздел 1. Архитектурные решения:

Том 3.1. Пояснительная записка. Архитектурные решения (шифр 01-2024-ПЗ.АР):

- Подраздел 2. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения:

Том 3.2.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения (шифр 01-2024-ИОС1.ЭОМ):

Том 3.2.2. Часть 2. Система водоснабжения (шифр 01-2024-ИЛС2.ВК);

Том 3.2.3. Часть 3. Система водоотведения (шифр 01-2024-ИОС3.ВК).

- Подраздел 3. Проект организации проведения работ по сохранению объекта (шифр 01-2024-ПОР).

Том 3.1. Пояснительная записка. Архитектурные решения

В томе представлены:

а) Пояснительная записка с перечнем документов, на основании которых выполнен проект, проектными решениями по приспособлению помещений для современного использования.

б) Чертежи, включающие: общие данные, фрагмент плана 1-го этажа, сечения, лицевой фасад здания по ул. Крепостной с выделенным фрагментом, соответствующих помещениям пользователя, чертежи наружных дверного, оконного и витринного проемов.

Проектом ремонта и приспособления предусматривается следующее:

Помещения:

- устройство новых перегородок из ГКЛ по металлическим направляющим с прокладкой Rockwool лайт батс толщиной 100-80 мм;

- подшивка потолка листами ГКЛ в два слоя с прокладкой 100 мм Rockwool лайт батс для пожарной безопасности и звукоизоляции;

- выполнение финишного покрытия пола из линолеума и керамической плитки на клею толщиной 20 мм по цементно-песчаной армированной стяжке, выполненной по существующему бетонному основанию;

- установка заполнения внутренних дверных проемов;

- оштукатуривание поверхности стен известково-песчаной штукатуркой с восстановлением откосов проемов;

- по поверхностям стен, колонн с капителями и карниза над ними необходимо выполнить

шпатлевание, грунтование и окраску в/э красками;

- ремонт бетонной входной ступени (площадки);

- ремонт бетонных ступеней: сохранение в существующем виде.

Фрагмент фасада, соответствующий помещениям:

- демонтаж заполнений витринного, оконного и входного проемов;

- установка новых деревянных заполнений наружных проемов, выполненных из твердых пород древесины (дуб), колер согласовать в процессе авторского надзора.

- восстановление сбитых участков штукатурного слоя на откосах витринных и дверного проемов на фасаде здания и внутри помещений (после установки заполнений проемов) с последующей покраской фасадной краской (колер согласовать с автором проекта);

- ремонт штукатурки на поверхности фасада в соответствии с разработанными технологиями, соответствующего помещениям, с последующей покраской в существующий цвет (колер согласовать с автором проекта).

В разделе не предусматривается нарушение несущей способности существующих конструкций; элементы предмета охраны сохраняются без изменений.

Помещения приспособляются для современного использования под кафе.

Том 3.2.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения

Существующая система электроснабжения и электроосвещения помещений не функционирует.

Предусматривается прокладка новой системы в соответствии с современными требованиями, нормами и правилами.

Основной источник питания: ПС № 25 «Выборг-городская». Точка присоединения - ШРН-64 АО «ЛОЭСК». Потребляемая мощность – 20 кВт. Вид ввода и уровень напряжения в точке присоединения - трехфазный ВРУ, 380 В. Характер нагрузки – коммунально-бытовой. Система заземления – Т-С-S. Категория электроприемников по надежности электроснабжения – третья.

Монтаж в ШРН-64 подключения КЛ-0,4 кВ в гибкой гофрированной трубе из ПВХ. Кабель марки ВВГнг-LS и в ПВХ гофрированной трубе в существующих штробах. Ка 5х16 мм.кв. Соединение проектируемой КЛ-0,4 кВ с ВРУ – 0,4 кВ, установленным в помещении. Установка в ВРУ-0,4 кВ токоограничивающего автомата и счетчика электроэнергии. Выполнение прокладки групповых сетей в помещениях в ПВХ трубах открыто с креплением на пластиковых держателях в швах кирпичной кладки и в существующих отверстиях от демонтированных распределительных сетей; выполнение спусков к выключателям и розеткам в ПВХ трубах открыто по стенам и ПВХ гофрированной трубе в существующих штробах. Кабель для питания розеток и электрооборудования марки ВВГнг LS 5х4мм.кв, ВВГ нг LS 3х4мм.кв, ВВГнг LS 3х2,5мм.кв, для питания внутреннего освещения – ВВГнг LS 3х1,5мм.кв.

Том 3.2.2. Часть 2. Система водоснабжения

Водоснабжение помещений предусматривается от существующих внутридомовых сетей холодного водопровода, проходящих над пособным помещением кафе. В точке подключения к магистральным сетям холодного водопровода DN=50мм (под потолком технического помещения) предусматривается установка отключающих запорных арматур DN=32мм на объект *Заказчика*.

Система внутреннего хозяйственно-питьевого водоснабжения принята по тройниковой схеме. Схема принята с учётом малого количества подключаемых санитарных приборов, экономичной разводки труб и компактности монтажа.

Внутренняя разводка сетей водопровода прокладывается из полипропиленовых труб армированных стекловолокном PP-FIBER PN25VALTEC. Предусматривается прокладка трубопроводов системы ХВС в пределах подсобного помещения в трубной теплоизоляции "Thermaflex FRZ".

В качестве источника горячего водоснабжения предусмотрен электрический накопительный водонагреватель.

Том 3.2.3. Часть 3. Система водоотведения

Хозяйственно-бытовые и производственные сточные воды от установленных санитарно-технических приборов отводятся во внутренние (существующие) сети канализации $du=100$ –с подключением во внутридомовой коллектор с дальнейшим сбросом через выпуски сетей канализации в городской коммунальный коллектор.

Система канализации монтируется из канализационных полипропиленовых (PP) труб $\varnothing 50$, $\varnothing 110$. Для прочистки сети предусматривается установка прочисток. Прием сточных вод от производственных моек осуществляется с разрывом струи 20 мм через воронку, заделанную в сифон.

Ввиду того, что точка подключения проектируемых сетей канализации в существующую внутридомовую сеть находится под потолком подсобного помещения кафе, проектируемые сети подключаются с помощью двух канализационных насосов.

Раздел 4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта.

Проектом предполагается проведение работ в два технологических периода: подготовительный и основной.

Организация стройплощадки с зоной складирования новых строительных материалов, строительного мусора и контейнеров (мешков) для него на территории объекта культурного наследия не предусматривается.

В подготовительный период предусмотрено:

- обеспечение временного складирования строительных материалов и изделий в приспособляемых помещениях 1-го этажа;
- обеспечение временного подключения инженерных сетей (водоснабжения и электроснабжения) в приспособляемых помещениях 1-го этажа;

- обеспечение въезда и выезда транспорта для доставки строительных материалов в приспособляемые помещения через вход в приспособляемые помещения со стороны ул. Крепостной;
- организация сбора строительного мусора в строительные мешки и его хранение в мешках внутри приспособляемых помещений;
- организация осуществления регулярного вывоза строительного мусора из строительной зоны (приспособляемых помещений) автотранспортом со стороны ул. Крепостной и далее на существующий полигон ТБО РОСЭМ (на расстоянии до 10 км);
- иные мероприятия, предусмотренные СП 48.13330.2019 (СНиП 12-01-2004 Организация строительства).

В основной период предусмотрено:

Осуществление работ по ремонту, перечисленных в Томе 3.1 «Архитектурные решения» (шифр 01-2024-ПЗ.АР).

Уборка мусора с территории объекта (из помещений) производства работ.

Разделом предусмотрены меры по обеспечению пожарной безопасности, и другие требования безопасности при выполнении работ, представлено описание проектных решений и мероприятий по сохранению окружающей среды на период производства работ.

Все виды работ подлежат согласованию промежуточными актами-заданиями и актами приемки работ Комиссией, осуществляющей надзор за производством работ. В соответствии с РД-11-05-2007, с момента начала работ до их завершения Подрядчик должен вести общий журнал работ и специальные журналы работ.

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

1. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».
2. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия».
3. СП 54.13330.2011 «Здание жилые многоквартирные».
4. СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения». Акт. ред. СНиП 31-06-2009»
5. СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции. Акт. ред. СНиП II-23-81*».
6. СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений». Акт. ред. СНиП 2.02.01-83*.
7. СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
8. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений».
9. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния». М., 2014.
10. ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
11. СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение».
12. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных

- зданий».
13. ГОСТ Р 50571.5 54-2013/МЭК 60364-5-54:2011 «Электроустановки низковольтные. Выбор и монтаж электрооборудования. Заземляющие устройства, защитные проводники и защитные проводники уравнивания потенциалов».
 15. СП30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
 16. СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности».
 17. СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения».
 18. СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов».
 19. СП 48.13330.2019 «Организация строительства» (акт. ред. СНиП 12-01-2004).
 20. План 1-го этажа из технического паспорта здания.
 21. Правоустанавливающие документы.
 22. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-142.
 24. Паспорт объекта культурного наследия от 29.09.2022 г.
 25. Руут Й. История города Выборга до 1617 г. Том 1. 2-ое изд. (пер. с финск. Куликовой Г.П., ред. Мильчика М.И.). МК РСФСР. Объединение «Росреставрация» ЛФ ПИ РПИК «Спецпроектреставрация».
 26. Историческая записка. Проект зон охраны. Предпроектные исследования (Р.П. Исследование градостроительной истории города XIII – 1-ой трети XX вв., Т. I., Ленинград, 1985 г.
 27. Ulla-Riita, Mihail Miltsik. Viipuri. Vanha Suomen Paakaupunki. 1993. West Point, Rauma // Мильчик М.И. Урбанистическая история Выборга. Возникновение Выборга и дорегулярный период его развития.
 28. Карельский перешеек. Страницы истории. Книга первая. Спб, Изд. «Остров» 2017// Милашин П.А. Парадоксы Выборгской топонимики//Выборгская топонимическая история.
 29. Лагус, стр. 35, 64; Руут, I (1-ое изд.)
 30. Юхани О.В. Виисте. Старый уютный Выборг. Издательство "А.О. Вернер Сёдерстрём осакеюхтиё". Порвоо, 1948 г., 3-е издание.
 31. «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2023 г. (шифр 05-2022) совместно с ООО «НПСФ «Спецстройсервис».
 32. Ruuth. Viipurin kaupungin historia (VKH), O.4. Lappeenranta, 1981, s. 236, 237.
 33. Провинциальный архив г. Миккели. Архив Выборгского магистрата. Л. 256, 258, 260, 261, 262, 263, 266, 268, 269
 34. Выборг. Проект зон охраны. Предпроектные исследования. Раздел 1 А. Том. 2. Изобразительный материал (Фотофиксация и иконография). Книга 2. 1982 г. ЛФ ПИ «Спецпроектреставрация».
 35. Реконструкция застройки г. Выборга на 1939 г. (Проект «Виртуальный Выборг» под рук. Ю. Ланкинена. Высшая профессиональная школа Тампере-Политех (г. Тампере)).

Обоснования вывода экспертизы:

Обследования нежилых помещений 1-го этажа, расположенных в объекте культурного наследия по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, и проектные работы на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для

современного использования) проведены ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» на основании действующей лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

Все решения, принятые в проектной документации, направлены на сохранение объекта культурного наследия без нарушения утвержденного предмета охраны и представляются методически верным.

На основании изучения представленной на экспертизу проектной документации и визуального освидетельствования объекта следует признать, что проектная документация:

- разработана в достаточном объеме, определенным заданием государственного органа охраны объектов культурного наследия на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации;
- включает в себя необходимые разделы для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования).

Эскизный проект в данной проектной документации не требуется, работы выполняются по ремонту нежилых помещений 1-го этажа. Принципиальные решения изменений объемно-планировочной структуры помещений не предусматриваются, предметы охраны не нарушаются и сохраняются.

Также не требуется разработка раздела по системам теплоснабжения, т.к. внутридомовые существующие сети и приборы в помещениях находятся в удовлетворительном, эксплуатационном состоянии.

- учитывает требования государственной охраны объектов культурного наследия (требования законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия), соответствует реставрационным нормам и правилам, утвержденным государственным органом охраны объектов культурного наследия в области сохранения объектов культурного наследия;
- представленный вариант проектной документации не нарушает целостности элементов предмета охраны, указанных в Предмете охраны, и отвечает целям сохранения объекта культурного наследия.

Вывод экспертизы:

о соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. по сохранению Крепостная, д. 18, - «Проектная

документация на проведение работ объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 01-2024).

Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет:» в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизы № 530 от 25.04.2024 г.:

1. Фотографические изображения объекта, выполненные в ходе проведения экспертизы. 22.08.2024 г.
2. Копии документов, представленные Заказчиком и полученные экспертами самостоятельно:
 - 2.1. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 22.11.2023 г. № 05-05/23-55.
 - 2.2. План застройки участка по ул. Крепостной, 18, 18 а, 18 б, ул. Краснофлотской, 1, 1а, 1а, из технического паспорта от 18.02.1986 г.
 - 2.3. План 1-го этажа из технического паспорта от 1985 г.
 - 2.4. Договор аренды нежилых помещений в зданиях, сооружениях и прочих объектах, являющихся муниципальной собственностью № П-4341 от 25.02.2021 г.
 - 2.5. Договор купли-продажи арендуемого помещения по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, пом. 2 Н.
 - 2.6. Выписка из ЕГРН на помещения, расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, № КУВИ-001/2024-243059536 от 04.10.2024 г.
 - 2.7. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-142 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом Ю. и В. Диппель», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, улица Крепостная, дом 18, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия».
 - 2.8. Паспорт объекта культурного наследия от 29.09.2022 г.
 - 2.9. Акт технического состояния объекта культурного наследия.
3. Протоколы заседаний экспертной комиссии.
4. Договоры с экспертами.

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.
«24» октября 2024 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.
«24» октября 2024 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Эксперт, член экспертной комиссии: Калинин В.А.
«24» октября 2024 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Приложение 1 к АКТу по результатам государственной историко-культурной экспертизы

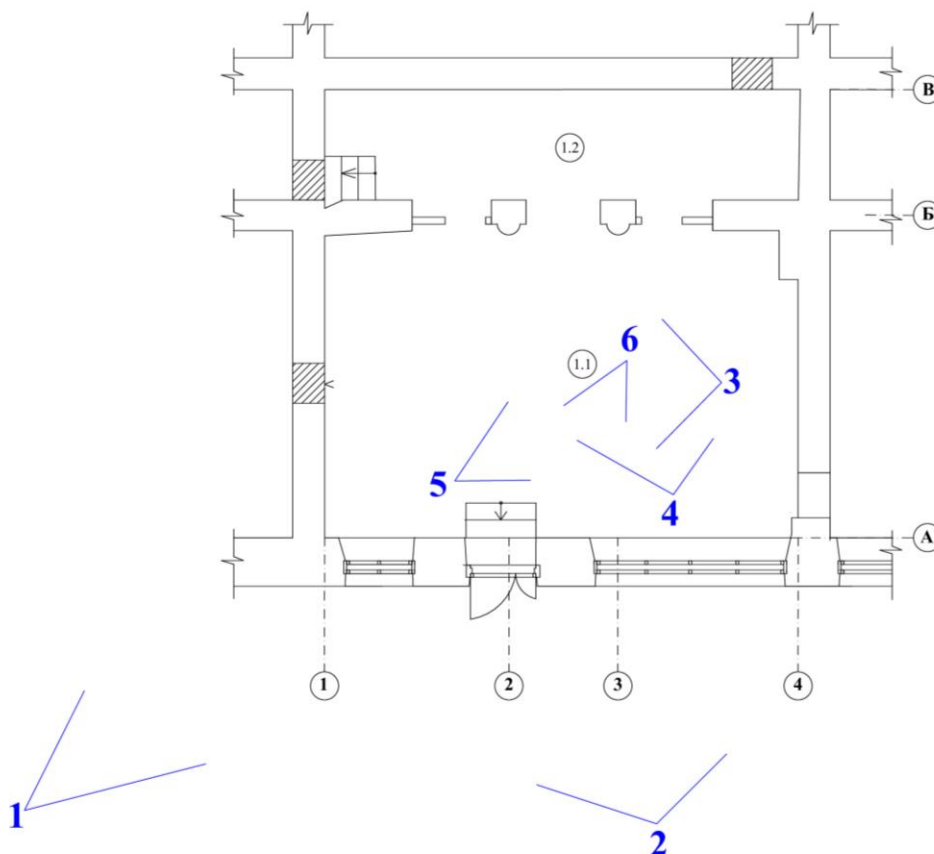
Фотографические изображения объекта, выполненные в ходе проведения экспертизы. 22.08.2024 г.

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ

Ленинградская область
г. Выборг
ул. Крепостная, д. 18
"Жилой дом Ю. и В. Диппель"

Фрагмент плана 1-го этажа

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ



ПЕРЕЧЕНЬ ФОТОГРАФИЙ:

Фото 1. Общий вид здания с перекрестка ул. Краснофлотской и Крепостной, с запада.

Дата съемки: 22.08.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

Фото 2. Фрагмент лицевого юго-западного фасада здания. Дата съемки: 22.08.2024 г.

Автор съемки: Глинская Н.Б.

Фото 3. Пом. 1.1. Вид на северо-западную часть торгового зала. Дата съемки: 22.08.2024 г.

Автор съемки: Глинская Н.Б.

Фото 4. Пом. 1.1. Вид на северо-восточную часть торгового зала. Дата съемки: 22.08.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

Фото 5. Пом. 1.1. Вид на восточную часть торгового зала. Дата съемки: 22.08.2024 г.

Автор съемки: Глинская Н.Б.

Фото 6. Пом. 1.1. Входной проем. Фото из помещения с востока. Дата съемки: 22.08.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

ФОТОГРАФИИ



Фото 1. Общий вид здания с перекрестка ул. Краснофлотской и Крепостной, с запада.
Дата съемки: 22.08.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 2. Фрагмент лицевого юго-западного фасада здания. Дата съемки: 22.08.2024 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.



- фрагмент фасада, соответствующим исследуемым помещениям



Фото 3. Пом. 1.1. Вид на северо-западную часть торгового зала. Дата съемки: 22.08.2024 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 4. Пом. 1.1. Вид на северо-восточную часть торгового зала. Дата съемки: 22.08.2024 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 5. Пом. 1.1. Вид на восточную часть торгового зала. Дата съемки: 22.08.2024 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 6. Пом. 1.1. Входной проем. Фото из помещения с востока. Дата съемки: 22.08.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

Копии документов, представленные Заявителем

2.1. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 29.04.2022 г. № 05-05/22-17.

СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор ООО «САМПО»
(собственник помещений объекта культурного наследия)

Генеральный директор
(должность, наименование организации)

В.С. Плисов
(подпись)

В.С. Плисов
(Ф.И.О.)

"22" _____ 2023 г.
М.П.



УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя комитета
по сохранению культурного наследия
Ленинградской области

(должность, наименование органа охраны
объектов культурного наследия)

Г.Е. Лазарева
(подпись) (Ф.И.О.)

" " _____ 2023 г.
М.П.



Полномочия заместителя
председателя Правительств
ЛО - Комитет по сохранению
культурного наследия
01-09-7897/2023-0-1
22.11.2023

ЗАДАНИЕ

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

от 22.11.2023 № 05-05/23-55

1. Наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), или наименование выявленного объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель»

2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район
(субъект Российской Федерации)

г. Выборг
(населенный пункт)

улица	Крепостная	д. 18	корп./стр.	-	офис/кв.	-
-------	------------	-------	------------	---	----------	---

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

Собственник (законный владелец): ООО «САМПО» (ИНН: 4704108008) - встроенное помещение 2-Н торгового назначения №№ 1-5, расположенное на первом этаже, кадастровый номер: 47:01:0000000:41552 (договор купли-продажи арендуемого имущества № 1134 от 05.07.2023).

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

Адрес места нахождения:

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район
(субъект Российской Федерации)

г. Выборг
(населенный пункт)

Улица	Крепостная	д. 18	лит.	-	офис/кв.	2Н
-------	------------	-------	------	---	----------	----

ИНН	4	7	0	4	1	0	8	0	0	8				
ОГРН/ОГРНИП	1	2	0	4	7	0	0	0	1	6	1	0	2	
Ответственный представитель:	Плисов Вячеслав Сергеевич (фамилия, имя, отчество (при наличии))													
Контактный телефон:	8 (953) 369-31-83													
Адрес электронной почты:	evandreev@yandex.ru													

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

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

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 № 01-03/17-142

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 № 01-03/17-142

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

Проект первоочередных противоаварийных работ на объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (шифр: ЕД-21.020-П-КР)

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

Раздел 1. Предварительные работы:

1.1. Ознакомление с объектом в натуре, документацией по объекту, составление акта технического состояния и определение процента утрат, составление акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия; предварительное инженерное заключение, составление плана работ; разработка проекта первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий (при необходимости), на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения, включающего:

- пояснительную записку;
- рабочую документацию;
- объектную и локальные сметы.

1.2. Документально-протокольная фотофиксация;

1.3. Исходно-разрешительная документация.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования:</p> <p>2.1.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования (в объеме, необходимом для разработки проектной документации);</p> <p>2.1.1.2. Составление исторической</p>	-----

<p>справки на основе опубликованных материалов.</p> <p>2.1.2. Архитектурные обмеры:</p> <p>2.1.2.1. Архитектурный обмер отдельных частей объекта культурного наследия: в объеме, необходимом для разработки проектной документации;</p> <p>2.1.2.2. Фотофиксация.</p> <p>2.1.3. Инженерные изыскания:</p> <p>2.1.3.1. Инженерное обследование стен (перекрытий, оснований) в объеме, необходимом для разработки проектной документации, на основе визуального осмотра и материалов предыдущих исследований в архивах;</p> <p>2.1.3.2. Фотофиксация и графическая фиксация по зондажам;</p> <p>2.1.3.3. Составление картограмм и фотофиксация дефектов;</p> <p>2.1.3.4. Составление отчета по результатам инженерных изысканий с выдачей заключения и рекомендаций по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия.</p> <p>2.1.4. Технологическое обследование состояния отделочных материалов:</p> <p>2.1.4.1. Натурное обследование состояния строительных и отделочных материалов в объеме, необходимом для разработки проектной документации;</p> <p>2.1.4.2. Составление отчета об обследовании состояния материалов. Разработка технологий производства работ по сохранению объекта культурного наследия.</p>	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления (с указанием о необходимости разработки вариантов, в том числе на конкурсной основе):	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта):	2. Проект (проектная документация)
При необходимости по решению заказчика работ по сохранению объекта культурного наследия либо проектной организации	3.2.1. Пояснительная записка; 3.2.2. Архитектурные решения; 3.2.3. Проект организации проведения работ по сохранению объекта культурного наследия (или его части); 3.2.4. Сводный сметный расчет (при необходимости).
Раздел 4. Рабочая проектно-сметная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
4.1.1. Технологии проведения работ по сохранению объекта культурного наследия; 4.1.2. Отдельные архитектурные детали; 4.1.3. Чертежи изделий (план, фасад, разрез) (при необходимости); 4.1.4. Маркировочные чертежи и шаблоны (при необходимости); 4.1.5. Спецификации на материалы и изделия; 4.1.6. Ведомости и сводные ведомости потребности в материалах (при необходимости).	4.2.1. Уточнение проектных решений по результатам раскрытий в процессе производства ремонтно-реставрационных работ.
Раздел 5. Научно-реставрационный отчет:	
Предоставляется после завершения производства работ лицом, осуществляющим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объекта	

культурного наследия, осуществлявшим научное руководство и авторский надзор за проведением работ, предусмотренных ст. 41-44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

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

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

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

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

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

- документ, удостоверяющий личность заявителя:

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

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

- заключение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, содержащей вывод о соответствии проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);

- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, подлинник, в прошитом и пронумерованном виде в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);

- представитель заявителя из числа уполномоченных лиц дополнительно представляет документ, удостоверяющий личность и один из документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, подтверждающих наличие у представителя права действовать от лица заявителя, и определяющих условия и границы реализации права представителя на получение государственной услуги.

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

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

На все время проведения производственных работ по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных ст. 41-44 Федерального закона № 73-ФЗ, по представлению проектной организации, осуществляющей разработку проектной документации, по согласованию с органом государственной охраны культурного наследия назначается научный руководитель работ из числа

высококвалифицированных и аттестованных специалистов. Научное руководство, авторский и технический надзор могут осуществляться руководителем авторского коллектива.

Привлечение для консультаций высококвалифицированных специалистов и ученых – при необходимости.

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

4. В ходе разработки проектной документации, при необходимости, уточнить предмет охраны объекта культурного наследия, включить его в состав пояснительной записки и направить проект предмета охраны в комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее – Комитет) на рассмотрение, для принятия решения об утверждении либо об отказе в утверждении уточненного предмета охраны объекта культурного наследия.

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

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

7. В случае если при проведении производственных работ на объекте культурного наследия в рамках ст. 43, 44 Федерального закона № 73-ФЗ научным руководителем приняты решения о внесении принципиальных изменений (корректировки) в проектные решения, которые приведут к существенному изменению либо окажут влияние на ранее согласованные Комитетом архитектурные, конструктивные, инженерные и технологические проектные решения, то такие принятые научным руководителем решения подлежат получению заключения государственной историко-культурной экспертизы и последующего согласования с Комитетом в соответствии с Административным регламентом.

В случае если при проведении производственных работ на объекте культурного наследия в рамках ст. 41, 42 Федерального закона № 73-ФЗ научным руководителем приняты решения о внесении принципиальных изменений (корректировки) в проектные решения рабочей документации (рабочие чертежи) на проведение ремонтных работ на объекте культурного наследия либо проекта выполнения первоочередных противоаварийных (консервационных) работ на объекте культурного наследия, являющихся основанием для выдачи Комитетом разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, такие решения направляются научным руководителем в адрес Комитета и заказчика на рассмотрение и принятия соответствующего решения о возможности выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, в рамках ранее выданного разрешения.

В случае если при проведении производственных работ на объекте культурного наследия в рамках ст. 41-44 Федерального закона № 73-ФЗ научным руководителем приняты решения о внесении принципиальных изменений (корректировки) в ранее

согласованные Комитетом проектные решения, при реализации которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, то проектная документация с такими решениями научного руководителя подлежит экспертизе.

При принятии научным руководителем решений о внесении изменений (корректировки) в ранее согласованные Комитетом проектные решения, при условии, что такие решения не оказывают принципиального влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия и на ранее согласованные Комитетом архитектурные, конструктивные, инженерные и технологические проектные решения, то такие решения научного руководителя оформляются авторскими листами. Информация о принятых в процессе производства работ проектных решениях и их реализации согласно авторским листам (подтверждение корректности ранее проведенных исследований или обоснование внесенных изменений в проектную документацию на основе проведенных дополнительных исследований в процессе производства работ; оценка полноты реализации проектных предложений по каждому разделу проектной документации) должна быть отражена в научном отчете в составе отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия.

Задание подготовлено:

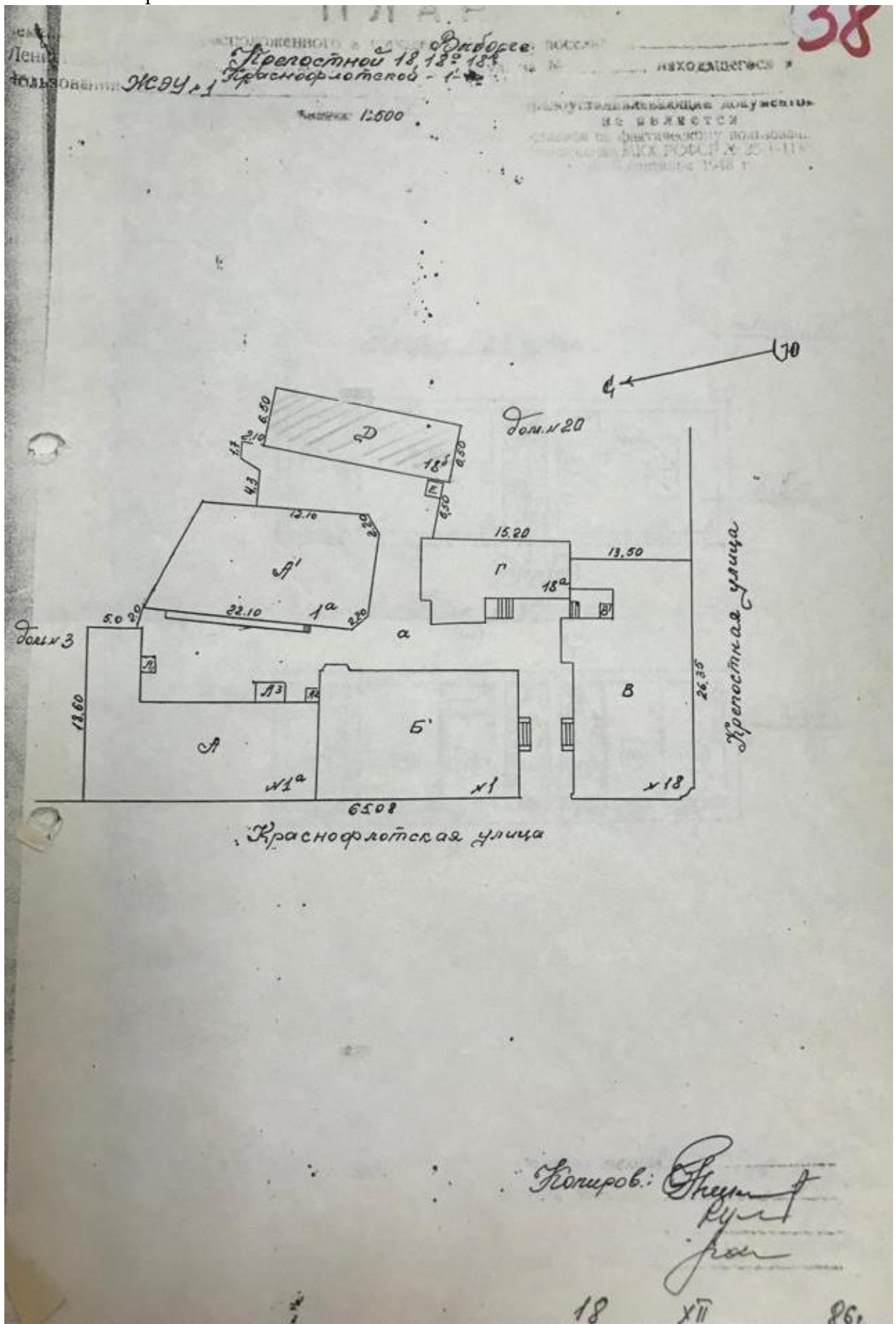
Главный специалист отдела по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия

(должность, наименование
органа охраны объектов
культурного наследия)

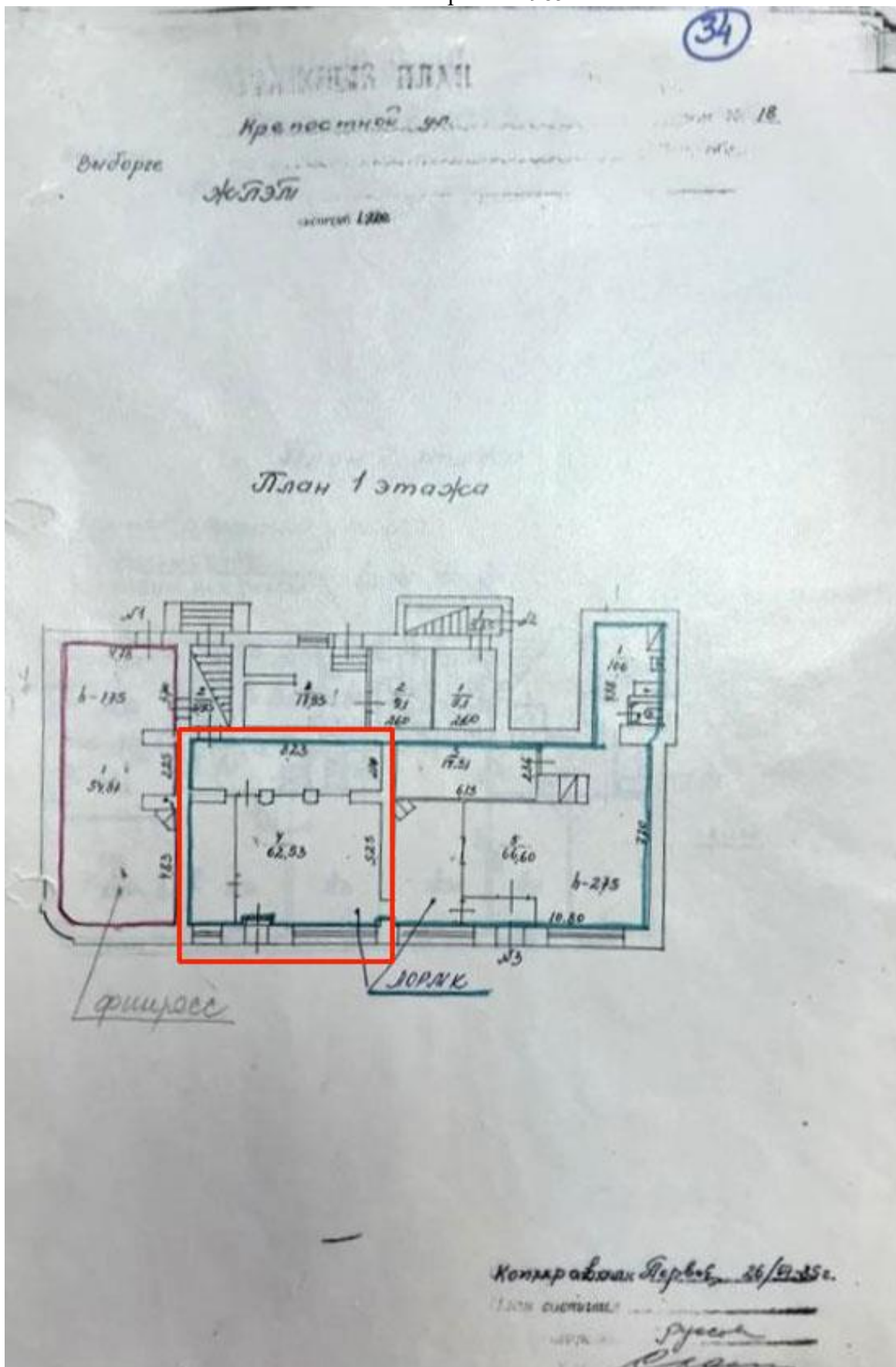

(Подпись)

М.Е. Риннус
(Ф.И.О. полностью)

2.2. План застройки участка по ул. Крепостной, 18, 18 а, 18 б, ул. Краснофлотской, 1, 1 а, 1 а из технического паспорта от 18.02.1986 г.



2.3. План 1-го этажа из технического паспорта от 1985 г.



исследуемые помещения

2.4. Договор аренды нежилых помещений в зданиях, сооружениях и прочих объектах, являющихся муниципальной собственностью № П-4341 от 25.02.2021 г.

ДОГОВОР № П-4341

АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЗДАНИЯХ, СООРУЖЕНИЯХ И ПРОЧИХ ОБЪЕКТАХ,
ЯВЛЯЮЩИХСЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

г.Выборг

25.02.2021г.

Муниципальное образование «Выборгский район» Ленинградской области, в интересах муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области зарегистрированное Главным управлением Министерства юстиции российской Федерации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 29 июня 2010 года за государственным регистрационным номером RU4750510120100001, внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1054700187904 ИФНС РФ по Выборгскому району Ленинградской области 23.08.2010 года свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 47 № 001865494, ИНН 4704063100, в лице *комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области*, действующего в соответствии с Уставом муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 23.11.2005 г. № 17, зарегистрированного Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Северо-Западному федеральному округу 05 декабря 2005 года за государственным регистрационным номером 20475050002005001, внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1054700191391 ИФНС РФ по Выборгскому району Ленинградской области 28.12.2005 года, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 47 № 001865699, ИНН 4704063710, в соответствии с «Положением о комитете по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области 27.05.2020 года № 51, зарегистрирован Инспекцией Федеральной налоговой службы по Выборгскому району Ленинградской области 27 декабря 2005 года, ОГРН 1034700894689, местонахождение: 188800, Ленинградская область, г.Выборг, ул.Северная, д.10, ИНН: 4704054056, в лице *председателя комитета Колмака Сергея Владимировича*, действующего на основании Положения, именуемое в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ** с одной стороны, и *Общество с ограниченной ответственностью «Сампо» (далее ООО «Сампо»)*, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1204700016102, в лице *директора Топышинец Ирины Владимировны*, действующего на основании Устава, утвержденного решением единственного учредителя ООО «Сампо» Решение №1 от 01.09.2020г., и Приказа №1 от 17.09.2020г., местонахождение: 188800, Ленинградская область, Выборгский район, г.Выборг, Ленинградское шоссе, д.1, ИНН: 4704108008, именуемое в дальнейшем **АРЕНДАТОР**, с другой стороны, *заключили настоящий Договор о нижеследующем:*

I ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование за плату нежилое помещение первого этажа общей площадью **154,2 кв.м** (кадастровый номер 47:01:0000000:41552 - площадь 60,6 кв.м; кадастровый номер 47:01:0000000:37108 – площадь 93,6 кв.м), расположенное в доме, являющемся выявленным объектом культурного наследия по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, **г.Выборг, ул.Крепостная, д.18**, в соответствии с прилагаемыми копиями выписок из технического паспорта (Приложение №2 – 8 л.).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является постановления администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области № 4004 от 29.10.2020 г., №4094 от 06.11.2020 г.

1.3. Срок аренды - с **25.02.2021г.** по **25.02.2026 г.**

1.4. Целевое назначение – **кафе без реализации алкогольной продукции**

1.5. Сдача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на него.

II ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору по передаточному акту помещение, указанное в п. 1.1. настоящего Договора. Передаточный акт является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

2.1.2. Письменно сообщить Арендатору не позднее, чем за месяц до окончания срока действия договора о не возобновлении с ним договора на новый срок.

2.1.3. Письменно предупредить Арендатора об изменении размера арендной платы в срок не позднее одного месяца до вступления изменения в силу, кроме случая, предусмотренного в п.п. 2.2.3. настоящего Договора.

2.1.4. Принять возвращаемое Арендатором помещение, с учетом его нормального износа, по передаточному акту после истечения срока действия договора или установленной даты расторжения договора.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Получить заключения органов Отдела государственного пожарного надзора Выборгского района УГПН ГУ МЧС России по Ленинградской области, Территориального отдела Территориального управления

Федеральной службы по надзору в сфере защиты потребителей и благополучия человека по Выборгскому району Ленинградской области об условиях пользования помещениями в течение одного месяца с момента заключения договора.

2.2.2. Принять помещения, указанные в п. 1.1. настоящего Договора, по передаточному акту.

2.2.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.

2.2.4. Арендатор принимает на себя полную ответственность за сохранность объекта, являющегося памятником архитектуры, обязуется его использовать в соответствии с целевым назначением, поддерживать помещения в исправном состоянии.

Витринные и дверные заполнения, козырьки и крыльца зданий, выходящие на уличные и дворовые фасады, поддерживать в соответствии с требованиями отдела архитектуры и градостроительства КУМИГ администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области.

Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендованных помещений и экологической обстановки как на арендованной площади, так и на прилегающей территории.

2.2.5. Арендатор обязан производить перепланировку, капитальный ремонт и ремонтно-реставрационные работы в арендуемых помещениях только на основе проектной документации, согласованной с соответствующими органами охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном Федеральным Законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» с получением разрешения на производство работ в отделе архитектуры и градостроительства КУМИГ администрации МО «Выборгский район».

2.2.6. Нести расходы по эксплуатации помещений и своевременно за свой счет производить капитальный и текущий ремонт.

2.2.7. Заключить договоры с организациями, оказывающими услуги по обслуживанию мест общего пользования здания и придомовой территории, за предоставляемые коммунальные услуги (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, отвод и очистку стоков, вывоз бытового мусора), электроэнергию, телефон, радиотрансляцию, пожарную и охранную сигнализацию, и производить своевременно оплату.

2.2.8. Не отдавать арендные права по настоящему Договору в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ (обществ) или паевого взноса в производственный кооператив.

2.2.9. Передать Арендодателю безвозмездно все произведенные улучшения, неотделимые без вреда для помещения, по истечении срока действия Договора, а также при досрочном его прекращении.

2.2.10. В течение 5 (пять) дней с момента окончания или досрочного расторжения договора аренды передать помещения Арендодателю в состоянии и комплектности, в котором оно было передано, с учетом нормативного износа и произведенных перепланировок и улучшений, неотделимых без вреда для помещений, по передаточному акту.

2.2.11. Возместить Арендодателю убытки, если при возврате помещений будут обнаружены и отражены в передаточном акте недостатки, свидетельствующие об ухудшении состояния помещения, не связанные с нормативным износом.

2.2.12. Письменно уведомить Арендодателя, не позднее, чем за 2 (два) месяца о продлении настоящего договора на новый срок, либо о предстоящей дате сдачи арендованных помещений как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и в случае его досрочного возвращения Арендодателю. В этом случае Договор аренды считается расторгнутым после подписания соглашения о расторжении и передаточного акта.

2.2.13. Обеспечить беспрепятственный допуск в арендуемые помещения представителей Арендодателя, Обслуживающей организации, Отдела государственного пожарного надзора Выборгского района УГПН ГУ МЧС России по Ленинградской области, Территориального отдела Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты потребителей и благополучия человека по Выборгскому району Ленинградской области и других организаций, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, а также осуществляющих обслуживание.

2.2.14. В течение 30 дней с момента заключения настоящего договора заключить договор страхования с одним из страховых обществ, назначив выгодоприобретателем по данному договору собственника муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области и ежегодно оплачивать расходы, связанные со страхованием имущества, полученного в пользование по настоящему договору, путем перечисления на расчетный счет или внесения в кассу в соответствии с действующим Российским законодательством.

В течение 5 дней с момента заключения договора страхования представить его копию Арендодателю.

2.2.15. В течение 30 дней с момента заключения настоящего договора, в соответствии со ст.64 Федерального закона от 22.06.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», за счет собственных средств оформить декларацию пожарной безопасности на арендуемые помещения и предоставить копию Арендодателю.

2.2.16. Выполнять Правила содержания и обеспечения санитарного состояния территорий населенных пунктов МО "Выборгский район Ленинградской области", утвержденных Решением муниципального собрания МО "Выборгский район Ленинградской области" от 13.02.2003г. №1/14.

2.2.17. Арендатор обязан в течение 5 дней с момента получения настоящего договора заключить с обслуживающей организацией договор на коммунальные и эксплуатационные услуги и представить его копию Арендодателю.

2.2.18. Арендатор обязан соблюдать требования по пожарной безопасности, предусмотренные законодательством РФ, в том числе Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 N 390:

-проводить инструктажи по противопожарной безопасности со своими сотрудниками в сроки, установленные законодательством;

-содержать и эксплуатировать помещение в надлежащем противопожарном состоянии в соответствии с требованиями пожарной безопасности;

- оборудовать арендуемые помещения автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией, заключить договоры на обслуживание автоматической пожарной сигнализации, своевременно производить ее текущий ремонт;

-выполнять предписания и иные законные требования должностных лиц органа Федерального государственного пожарного надзора.

- предоставить Арендодателю заверенную копию приказа о назначении лица, ответственного за противопожарную безопасность в помещении, в течение пяти рабочих дней с момента заключения договора или смены ответственного лица.

2.2.19. В случае привлечения Арендодателя к административной ответственности за нарушение требований пожарной безопасности в отношении арендуемого помещения по данному договору, арендатор обязан компенсировать арендодателю неустойку в размере суммы штрафа, который был наложен на арендодателя.

2.2.20. В случае приостановления деятельности Арендодателя по причине несоблюдения требований пожарной безопасности в арендуемом помещении Арендатор обязан компенсировать Арендодателю упущенную выгоду в размере арендной платы.

III ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Размер арендной платы в месяц по настоящему договору составляет:

- аренда **38 812,60 руб.** (Тридцать восемь тысяч восемьсот двенадцать рублей 60 коп.)
- НДС 20% **7 762,52 руб.** (Семь тысяч семьсот шестьдесят два рубля 52 коп.)

3.2. Арендатор обязан вносить арендную плату за текущий месяц в срок до **10 числа текущего месяца**.

При оплате **обязательно** указывать номер договора.

3.3. **Арендная плата** уплачивается Арендатором в денежной форме и перечисляется в:

Управление Федерального казначейства по Ленинградской области (КУМИГ администрации МО "Выборгский район" ЛО) ИНН 4704054056 КПП 470401001, р/с: 03100643000000014500 в Отделение Ленинградское банка России// УФК по Ленинградской области г. Санкт-Петербурга, БИК 014106101, р/сч 40102810745370000006, ОКТМО 41615101, КБК 902 111 05075 13 1000 120.

3.4. **Налог на добавленную стоимость**, начисляемый на арендную плату, в соответствии с положениями статьи 164 Налогового кодекса Российской Федерации (далее НК РФ), уплачивается Арендатором в бюджет в соответствии с положениями 161 НК РФ.

3.5. Размер месячной арендной платы при заключении Договора устанавливается на текущий год. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в беспорядном и одностороннем порядке не чаще одного раза в год, в случае изменения законодательных актов Российской Федерации, Ленинградской области и актов муниципального образования, регулирующих арендные отношения.

Обязанность получения дополнительного соглашения по перерасчету арендной платы возлагается на Арендатора. Неполучение дополнительного соглашения по перерасчету арендной платы по новым расценкам не освобождает Арендатора от арендной платы по новым расценкам, а так же штрафных санкций и пени, установленных настоящим Договором.

3.6. Не использование арендуемого имущества Арендатором не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы.

IV ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ и настоящим договором.

4.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы за каждый день просрочки Арендатор уплачивает пени **0,05%** в день с просроченной суммы.

4.3. За неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором (за исключением нарушения порядка оплаты), виновная сторона уплачивает другой стороне неустойку в размере месячной арендной платы.

4.4. В случае несвоевременной передачи Арендодателю сланного в аренду помещения по окончании срока договора, Арендатор уплачивает Арендодателю сумму в размере 50 (пятьдесят) установленных законом МРОТ за каждый день задержки имущества.

4.5. При отказе Арендатора принять помещение в соответствии с п. 2.1.1. настоящего Договора Арендатор компенсирует Арендодателю упущенную выгоду в размере арендной платы, установленной настоящим Договором за срок до сдачи помещения в аренду другому арендатору.

4.6. Уплата неустойки и пени не освобождает стороны от исполнения обязательств и устранения нарушений.

V ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий договора (за исключением изменений, предусмотренных в п.3.5. и 2.2.3. настоящего договора) допускается по соглашению сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

5.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению:

- 5.2.1. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии с договором аренды;
- 5.2.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения;
- 5.2.3. Если Арендатор не внес арендную плату в течение двух месяцев;
- 5.2.4. При неиспользовании помещения в течение одного месяца и более, если иное не оговорено в дополнительном соглашении сторон;
- 5.2.5. Если Арендатор не исполнил обязанности по страхованию и оплате расходов, связанных со страхованием муниципального имущества, полученного по настоящему договору, согласно п.2.2.14. договора;
- 5.2.6. В случае нарушения Арендатором более 2 раз п.п. 1-7 ст.22 Правил содержания и обеспечения санитарного состояния территорий населенных пунктов МО "Выборгский район Ленинградской области";
- 5.2.7. Если Арендатор не заключил договор на коммунальные и эксплуатационные услуги.

5.3. Договор считается досрочно расторгнутым по истечении 10 (десять) дней с даты вручения представителю Арендатора мотивированного уведомления о расторжении Договора по основаниям, указанным в п. 5.2. настоящего Договора.

5.4. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора, если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, негодном для пользования.

VI ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатор обязан в IV квартале текущего года производить сверку платежей по настоящему договору с Арендодателем.

6.2. Арендатор обязан в течение месяца после подписания настоящего договора за счет собственных средств зарегистрировать договор аренды в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в Выборгском отделе Управления Росреестра по Ленинградской области и оплатить расходы по регистрации. *В течение 5-ти дней со дня Государственной регистрации предоставить Арендодателю один экземпляр договора с отметкой о регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.*

6.3. Вывески, рекламные объявления, внешнее оформление по фасаду арендуемого здания Арендатор обязан согласовать в отделе архитектуры и градостроительства КУМИГ администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области.

6.4 Арендатор обязан не допускать складирование ядовитых и взрывчатых веществ на арендуемых площадях.

VII ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу для Сторон с момента его подписания.

7.2. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, один у Арендодателя, второй у Арендатора, третий для предоставления в Выборгский отдел Управления Росреестра по Ленинградской области, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.3. В случае изменения наименования организации, руководителя, расчетного счета или юридического адреса, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) дней письменно уведомить Арендодателя.

7.4. Споры, возникающие при использовании настоящего Договора рассматриваются Арбитражным судом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области или судом в соответствии с его компетенцией.

7.5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации.

VIII ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР

*Общество с ограниченной ответственностью
«Сампо»*

188800, Ленинградская область, Выборгский район,
г.Выборг, Ленинградское шоссе, д.1,
ИНН: 4704108008
тел. 962-719-11-93

АРЕНДОДАТЕЛЬ

*Комитет по управлению муниципальным
имуществом и градостроительству
администрации МО «Выборгский район»
Ленинградской области*

Россия, Ленинградская область,
г. Выборг, ул.Северная, д.10
тел. 207-70

IX ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

*Директор
ООО «Сампо»*

Томышинец Ирина Владимировна




АРЕНДОДАТЕЛЬ

*Председатель комитета по управлению
муниципальным имуществом и градостроительству
администрации
МО «Выборгский район» Ленинградской области
Колмак Сергей Владимирович*




АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ

25.02.2021 г.

г. Выборг

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области в лице председателя комитета Колмака Сергея Владимировича,
АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «Сампо» в лице директора Томышинец Ирины Владимировны

составили настоящий Акт о нижеследующем:

На основании договора аренды № П-4341 от 25.02.2021 г. нежилого помещения Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование за плату нежилое помещение первого этажа общей площадью **154,2 кв.м** (кадастровый номер 47:01:0000000:41552 - площадь 60,6 кв.м; кадастровый номер 47:01:0000000:37108 – площадь 93,6 кв.м), расположенное в доме, являющемся выявленным объектом культурного наследия по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, **г.Выборг, ул.Крепостная, д.18.**

Срок аренды с **25.02.2021г.** по **25.02.2026 г.**

Целевое назначение - **кафе без реализации алкогольной продукции**

Характеристика объекта:

Нежилое помещение первого этажа расположено в доме до 1940 года постройки.

Стены – кирпичные

Перекрытия – деревянные.

Помещение оборудовано всеми инженерными коммуникациями. В помещении площадью 60,6 кв.м отсутствует канализация. Помещения площадью 93,6кв.м находятся в неудовлетворительном состоянии. Во всех помещениях необходимо выполнение ремонта.

Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один экземпляр в орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПРИНЯЛ:

АРЕНДАТОР



СДАЛ:

АРЕНДОДАТЕЛЬ



Приложение 4
к приказу начальника управления
от 15 июля 2002 года № 27

*Приложение № 2
к договору № П-4341
от 25.02.2001*

Ленинградская область код 47

ВЫБОРГСКОЕ районное управление технической инвентаризации

код муниципального образования _____

НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ _____

г.Выборг

ВЫПИСКА НА ВСТРОЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Встроенное помещение 2-Н - торгового назначения

НАИМЕНОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ЖИЛОГО ДОМА № 18

по улице _____

Крепостная

Реестровый номер

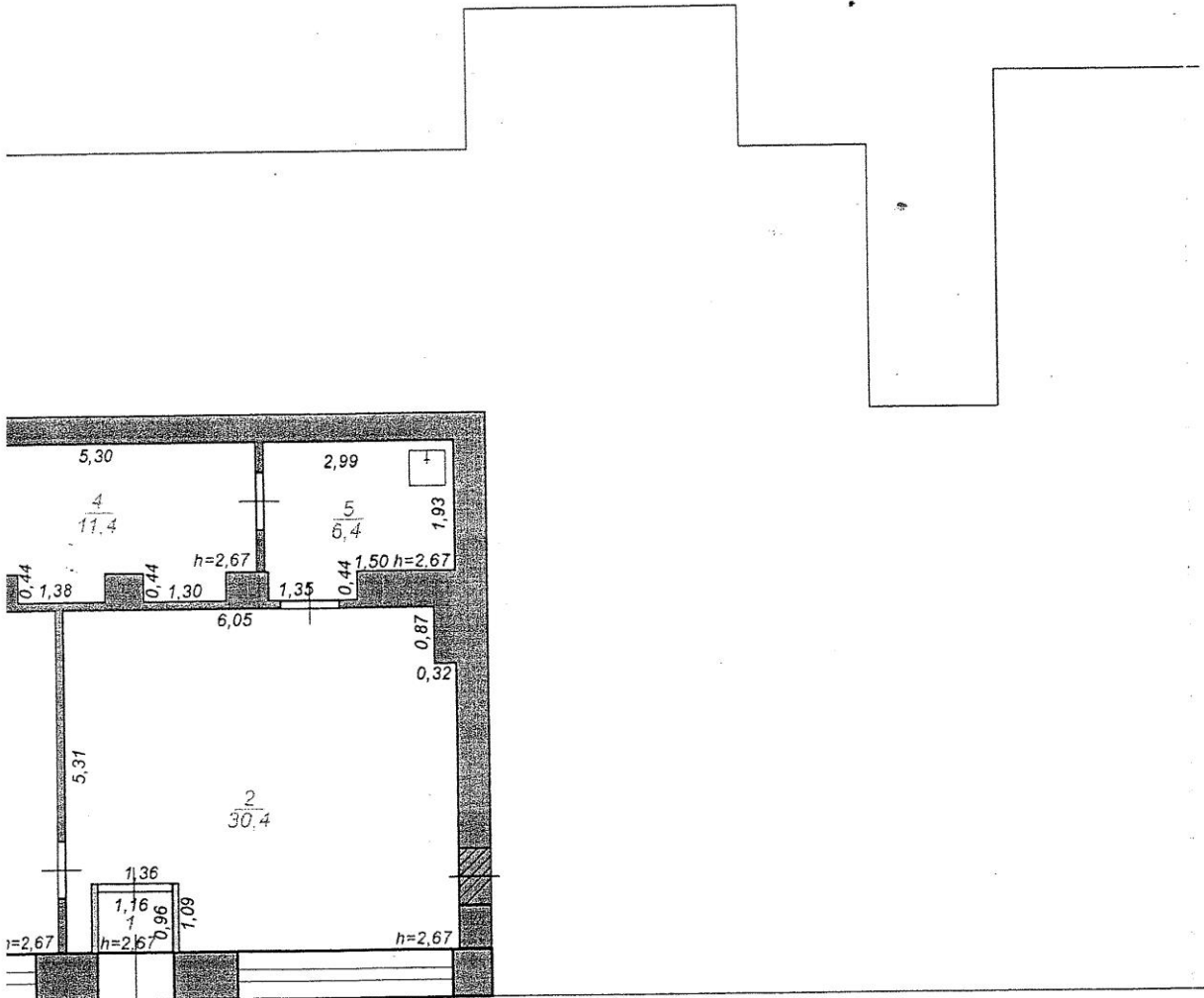
Кадастровый номер

Инвентарный номер

Паспорт составлен по состоянию на 26 марта 2003 года

Форма утверждения приказом
начальника управления
"Леноблинвентаризации"
от 15.07.2002 г. №27

1-й этаж



2Н
1/1.1

Лит.А
Н=2,97

	Выборгское районное управление технической инвентаризации	
Лист №1	Ленинградская обл., г.Выборг, ул. Крепостная, д.18, помещение 2-Н	
Дата	26.03.03г.	
	Исполнитель	Михайлов Алексей Владимирович
	Техник	
	Проверил	
	Нач-к упр-я	<i>Э. И. Т. А.</i>

Фамилия. Имя и Отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие

II. Экспликация площади встроенного помещения

Этаж. Литера	Номер по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь помещения	В т.ч. площадь			Высота	Самостоятельно переоборудованная площадь	Примечание	
				Помещения	из нее					
					основная	Вспомогательная				балконов, лоджий
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	Тамбур				1,1		2,67		
	2	Торговый зал			30,4			2,67		
	3	Подсобное помещение				11,3		2,67		
	4	Подсобное помещение				11,4		2,67		
	5	Подсобное помещение				6,4		2,67		
		<i>Итого по этажу:</i>			30,4	30,2				
		<i>Всего по встроенному помещению:</i>	60,6	60,6	30,4	30,2				

III. Техническое описание встроенного помещения

Год постройки здания Этажность Физический износ

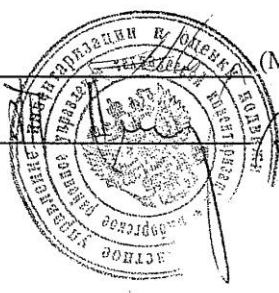
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и т.д.)
1	2
1. Наружные стены (материал)	Кирпичные
2. Перегородки (материал)	Кирпичные, деревянные
3. Перекрытия (материал)	Железобетонные
4. Полы	Бетонные, метлахская плитка, ленолеум
5. Проемы	
оконные	Деревянные
дверные	Металлические, деревянные
6. Отделка стен	Штукатурка, побелка, покраска
7. Отделка потолков	Побелка
8. Наличие	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, телефон, ванны

IV. Стоимость встроенного помещения

Балансовая стоимость на г. составляет руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах составляет руб.

Исполнил: _____ (Михайлов А.В.)
 Проверил: _____ (Джус Т.А.)



III. Техническое описание встроенного помещения

Год постройки здания Этажность Физический износ

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и т.д.)
1	2
1. Наружные стены (материал)	Кирпичные
2. Перегородки (материал)	Кирпичные, деревянные
3. Перекрытия (материал)	Железобетонные
4. Полы	Бетонные, метлахская плитка, ленолеум
5. Проемы	
оконные	Деревянные
дверные	Металлические, деревянные
6. Отделка стен	Штукатурка, побелка, покраска, сухая штукатурка
7. Отделка потолков	Побелка
8. Наличие	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, телефон, ванны

IV. Стоимость встроенного помещения

Балансовая стоимость на г. составляет руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах составляет руб.

Исполнил: _____ Михайлов А.В.)

Проверил: _____ Жуе Т.А.)



Пронумеровано,
прошнуровано, скреплено
печатью



2.5. Договор купли-продажи арендуемого помещения по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, пом. 2 Н

ДОГОВОР № 1134

купли - продажи арендуемого имущества

«05» июля 2023 года

г. Выборг

Муниципальное образование «Выборгский район» Ленинградской области, в интересах муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области, зарегистрированное Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 29 июня 2010 года за государственным регистрационным номером RU4750510120100001, в лице комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области, действующего в соответствии с Уставом муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 23.11.2005 года № 17, зарегистрированного Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Северо - Западному федеральному округу 05 декабря 2005 года, в лице **председателя комитета Колмака Сергея Владимировича**, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области № 51 от 27.05.2020 года, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе № 47001858575 от 28.10.2003 года, ОГРН 1034700894689, свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ от 27.12.2005 года, серия 47 № 001865682, ИНН 4704054056, юридический адрес: 188800, Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Северная, дом 10, именуемый в дальнейшем «**Продавец**» с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «САМПО» (далее ООО «САМПО»)**, ИНН/КПП 4704108008/470401001, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1204700016102 16 сентября 2020 года, юридический адрес: 188800, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, пом. 2Н, в лице директора Цой Светланы Андреевны, действующей на основании Устава ООО «САМПО», именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕНА ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает принадлежащие по праву собственности муниципальному образованию «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области: «встроенного нежилого помещения первого этажа общей площадью 60,6 кв.м, кадастровый номер 47:01:0000000:41552, расположенного в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, являющимся выявленным объектом культурного наследия, далее «Имущество».

1.2. Стоимость Имущества составляет **2 787 307 (Два миллиона семьсот восемьдесят семь тысяч триста семь) рублей 60 копеек** (НДС не облагается в соответствии с п.п. 12 п.2 ст. 146 НК РФ), на основании отчета об оценке № 236/01 от 27.04.2023 г., далее именуемая «Сумма по договору».

1.3. Продажа Имущества осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ», на основании Областного закона Ленинградской области «Об установлении срока рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого ими недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Ленинградской области, при реализации преимущественного права на его приобретение» от 16.07.2019 г. и на основании постановления администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области № 2963 от 29.06.2023 г.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Передать Покупателю Имущество по акту приема-передачи в течение 30-ти дней после подписания настоящего договора.

2.1.2. Предоставить Покупателю необходимую документацию для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Внести сумму по договору (п.1.2.) в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

2.2.2. Содержать и использовать объект культурного наследия, обеспечивать сохранность и неизменность облика объекта культурного наследия регионального значения в соответствии с положениями, установленными Федеральным Законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».

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

2.2.4. Принять от Продавца Объект по акту приема-передачи после оплаты ежемесячного платежа, в соответствии с Приложением № 1 к договору купли-продажи (график перечисления денежных средств);

2.2.5. Предоставить копию документа о государственной регистрации права собственности выкупленного помещения.

3. РАСЧЕТЫ СТОРОН

3.1. Покупатель оплачивает Имущество в рассрочку в форме ежемесячных платежей до 25 числа каждого месяца, рассчитанных равными долями в течение всего срока рассрочки, включая проценты на сумму предоставляемой рассрочки согласно графику погашения платежей (Приложение № 1 к настоящему Договору). Срок рассрочки 7 (семь) лет с момента заключения настоящего Договора в **УФК по Ленинградской области (КУМИГ администрации МО «Выборгский район»), ИНН 4704054056, КПП 470401001, на р/с: 03100643000000014500; Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ/УФК по Ленинградской области г. Санкт-Петербург, БИК: 044030098, кор/счет: 40102810745370000098, КБК 902 114 02053 13 1000 410, ОКТМО 41615101.**

На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

3.2. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения Покупателя. В случае частичной досрочной оплаты производится перерасчет ежемесячного платежа. При полной досрочной или частичной досрочной оплаты по договору купли-продажи, Покупателю необходимо уведомить в письменной форме Продавца за 5 (пять) рабочих дней до поступления оплаты. При нарушении Покупателем данного условия зачисление денежных в счет исполнения обязательств по настоящему Договору осуществляется в соответствии с графиком платежей. В случае осуществления Покупателем полной досрочной оплаты - проценты, начисленные на дату такой досрочной оплаты, подлежат уплате в полном объеме на дату полной досрочной оплаты суммы договора.

3.3. Фактической оплатой Имущества считается оплата в полном объеме Суммы по договору и начисленных процентов по ней за весь срок использования рассрочки.

4. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Право собственности у Покупателя на Имущество возникает со дня государственной регистрации перехода права собственности в регистрирующем органе.
С момента передачи покупателю Имушества и до момента его полной оплаты указанное имущество признается находящимся в залоге для обеспечения исполнения покупателем его обязанности в соответствии с разделом 3 настоящего Договора

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за надлежащее выполнение условий договора в соответствии с действующим законодательством.
5.2. За просрочку платежа (п.п.1.2; п.п.3.1.) Покупатель выплачивает Продавцу пени в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
5.3. В случае неисполнения Покупателем платежных обязательств по оплате Имушества в сроки, установленные п.3.1, обращается взыскание в судебном порядке или с письменного согласия Покупателя.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами в соответствии с действующим законодательством.
6.2. Отношения между сторонами прекращаются при исполнении ими всех условий настоящего договора.
6.3. Договор подлежит расторжению в случаях:
6.3.1. Неисполнения либо ненадлежащего исполнения сторонами принятых на себя обязательств (2);
6.3.2. Иных, предусмотренных действующим законодательством.
6.4. Расторжение Договора не освобождает от выплаты штрафов, установленных настоящим Договором.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Покупатель обязан обеспечивать допуск в занимаемое помещение и на прилегающие к ним территории представителей государственных и муниципальных органов управления, контролирующих соблюдение Законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий и территорий, в установленные сроки устранять зафиксированные ими нарушения.
7.2. Покупатель не вправе до перехода к нему права собственности на приватизируемое Имущество, а так же до полного погашения Суммы по договору (п.п.1.2) отчуждать его или распоряжаться им иным образом.
7.3. Государственная регистрация перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю осуществляется за счет средств Покупателя.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих сторон.
8.2. Отношения сторон, неурегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

8.3. Споры, возникающие между Сторонами в связи с настоящим Договором, разрешаются путем переговоров и направления претензий. Сторона, получившая претензию, обязана направить ответ по существу в течение 30 дней с момента получения претензии.

8.4. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит разрешению в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.5. Договор составлен в двух экземплярах, на восьми листах каждый, имеющих одинаковую юридическую силу; первый - находится у Продавца, второй - у Покупателя.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ: Муниципальное образование «Выборгский район» Ленинградской области, в интересах Муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области, в лице комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области 188800, Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Советская, д. 12

ПОКУПАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «САМПО»

ИНН/КПП 4704108008/470401001

юридический адрес: 188800, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, пом. 2Н

Покупатель:

ООО «САМПО»
(директор Цой С.А.)




Продавец:

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



2.6. Выписка из ЕГРН на помещения, расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, № КУВИ-001/2024-243059536 от 04.10.2024 г.

000 000 000 000 000 000 000 000

Полное наименование должности	 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр интеллектуальной собственности» Служба федеральной службы государственной регистрации Электронной подписью Директор Подпись		
Особые отметки:	Заяв (Правитель) ордера:		
Связь заявки с ордерами недвижимости:	Сведения о необходимости для исполнения заявки 2 - Принадлежащие помещения, выделенные на		
исполнения или неимущества товара коммерческого фонда к другим помещениям неимущества жилищного фонда:	Сведения об ордере на жилое помещение к ордерам (владельцу)		
Виды разрешенного использования:	Виды разрешенного использования:		
Коды разрешенного использования:	Коды разрешенного использования:		
Категория земель:	Категория земель:		
Вид земельного участка:	Вид земельного участка:		
Место:	Место:		
Номер, тип здания на котором расположено помещение, машино-	Здание № 01		
назначение:	Расположение помещения 3-Н-1/01/001/1-2		
Назначение:	Нежилое		
Площадь кв.м:	40,0		
Местоположение:	188000 Ленинградская область, Выборгский район, город: Выборгская ул. 18		
Высшее принадлежащее государственному участку номер:	Участковый номер 41-01-48/004-303		
Участковый номер:	41-01-010/001		
Категория номера:	41-01-0000000-41223		
04 10 3034: № КАН-001/2024-243059536			
Лист № 1 из 3	Всего листов в заявке 1: 3		Всего листов в выписке: 4
Вид ордера недвижимости			
Помещение			
Вид ордера недвижимости			
Помещение			

На основании заявки от 01.10.2024 подтверждено на рассмотрение 01.10.2024 сообщением в Единый государственный реестр недвижимости:

Сведения об основных характеристиках и идентификационных признаках объектов недвижимости:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и идентификационных признаках объектов недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральное государственное учреждение
«Федеральный центр интеллектуальной собственности»
Служба федеральной службы государственной регистрации
Электронной подписью
Директор Подпись

Псковская область
Выборгский район
Городской округ «Город Выборг»
№ 10/01/001/1-2
41-01-010/001
41-01-0000000-41223
04 10 3034: № КАН-001/2024-243059536

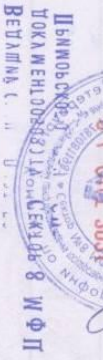
484 188

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДПИСАТЕЛЯ

Удостоверение с 03.08.2024 по 28.10.2025
М.П. КРАСНОСЛАВЦКИЙ РАЙОН
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОГО
Судопроизводства
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ДОКАМЕНТ ПОДПИСАНА

НАИМЕНОВАНИЕ ФОРМЫ

НАИМЕНОВАНИЕ
ДОКАМЕНТ ПОДПИСАНА
ИДЕНТИФИКАЦИОННО-ЦИФРОВАЯ
ДОКАМЕНТ ПОДПИСАНА
СЕКЦИОНАЛЬНАЯ И Ф П
ВЕДАТЕЛЬСТВО
" "



Подать в суд вписки:
Ольга Евгеньевна Савицкая, ОГРН/ОГРНИП № 504101080008
Организованной исполнительской деятельности «Савицкая» от имени заявителя Орденом с Ольги Евгеньевны
Писков Евгений Сергеевич, ОГРН/ОГРНИП № 504101080008 на основании документа «Решение Арбитражного суда от 04.08.2024 № КАС/ВН-001/2024-54302/2024»

Категория вписки номер:			41:01:0000000:41225
№ 10:2024/46 КАС/ВН-001/2024-54302/2024	Всего листов вписки 1:	5	Всего листов вписки: 5
Лист № 5 вписки 1	ВИД ОБРЕЗКИ НЕИЗМЕНЯЕМОСТИ		Всего листов вписки: 4
	Помещение		

Лист 5

В неслотієм додмемле прошмло
лмслелон
Всдмдм слеллеллел по
Докдмеллооролд
Мдмелел Нлмелл Уелелеллорелл
Доллелел
2024 г.



- 2.7. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-142 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом Ю. и В. Диппель», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, улица Крепостная, дом 18, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия».



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«19» октября 2017 г.

№ 01-03/17-142

г. Санкт-Петербург

**О включении выявленного объекта культурного наследия,
«Жилой дом Ю. и В. Диппель»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом. 18,
в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
об утверждении границ территории и установлении предмета охраны
объекта культурного наследия**

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

п р и к а з ы в а ю :

1. Включить выявленный объект культурного наследия расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.18 в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель».

2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

3. Установить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель», расположенного по адресу: Ленинградская

3. Установить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.18, согласно приложению № 2.

4. Исключить объект, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.18, из перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, утвержденного приказом комитета по культуре Ленинградской области от 01 декабря 2015 года № 01-03/15-63.

5. Пункт 57 акта постановления на первичный учет вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность в г. Выборге Ленинградской области № 5-5 от 14 марта 1989 года считать утратившим силу.


6. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области:

- обеспечить внесение сведений об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- направить письменное уведомление собственнику или иному законному владельцу выявленного объекта культурного наследия, земельного участка в границах территории объекта культурного наследия о принятии решения о включении такого объекта в реестр либо об отказе во включении такого объекта в реестр в сроки, установленные действующим законодательством;
- направить в сроки установленные действующим законодательством копию настоящего приказа с приложениями в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

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

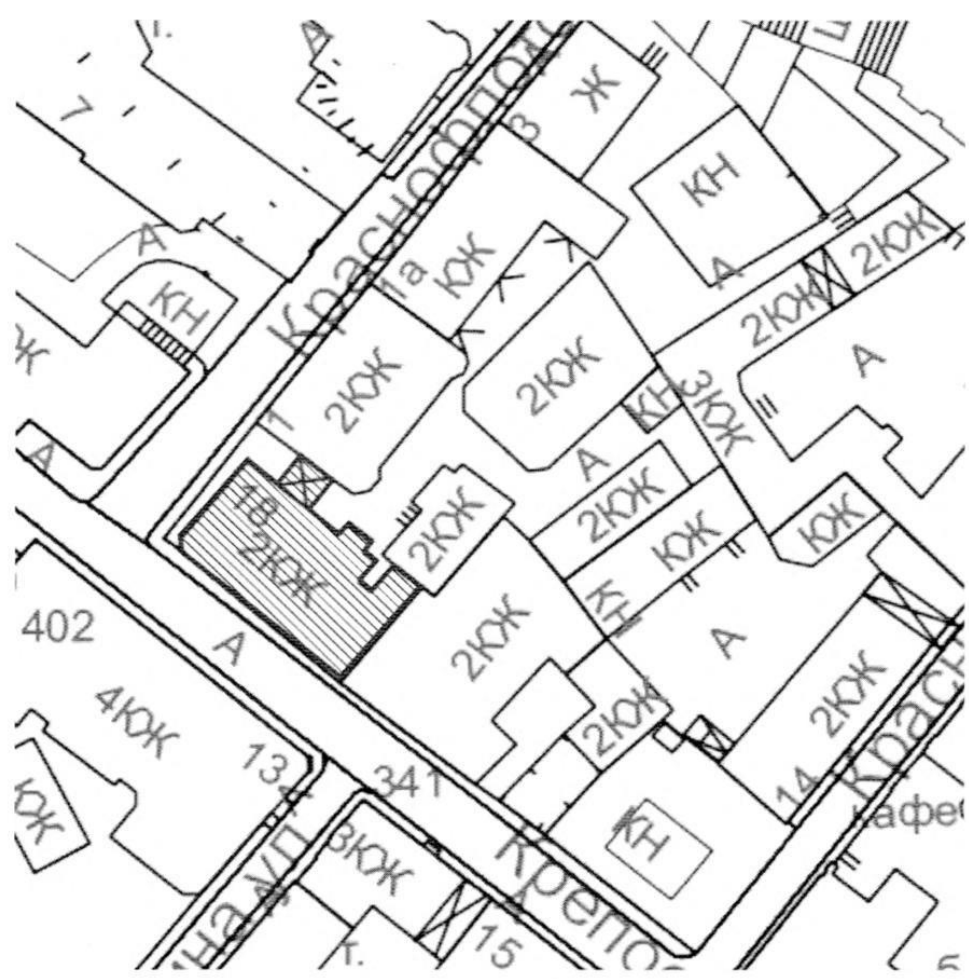
8. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области.

Председатель
комитета по культуре




Е.В. Чайковский

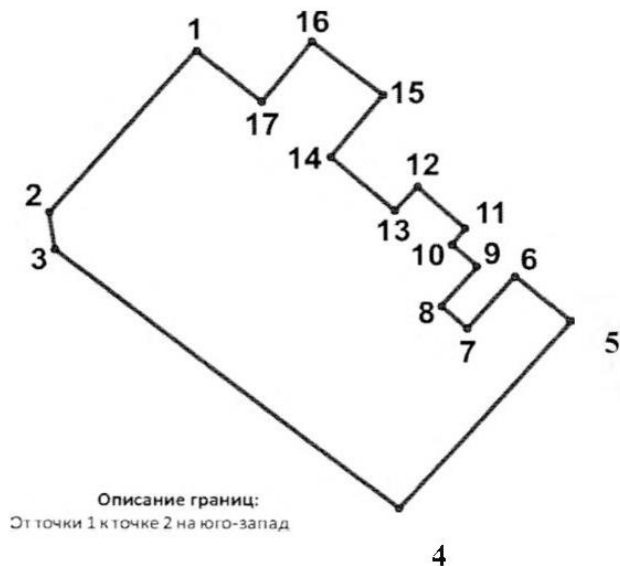
**Границы территории
объекта культурного наследия
«Жилой дом Ю. и В. Диппель»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом. 18,**



Условные обозначения:

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

**Координаты поворотных точек границ территории
объекта культурного наследия
«Жилой дом Ю. и В. Диппель»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом. 18,**



Обоснование (номер) характерной точки	Долгота (X)	Широта (Y)
1	16657,30	10158,78
2	16649,27	10149,04
3	16649,23	10147,48
4	16668,49	10131,09
5	16678,39	10143,0
6	16675,008	10145,81
7	16672,24	10142,42
8	16670,77	10143,58
9	16672,73	10146,21
10	16671,30	10147,32
11	16672,46	10148,75
12	16669,65	10151,02
13	16668,58	10149,77
14	16664,52	10152,94
15	16667,33	10156,78
16	16663,63	10159,59
17	16660,91	10155,75

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

**Режим использования территории объекта культурного наследия
«Жилой дом Ю. и В. Динель»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом. 18,**

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

На данной территории запрещается:


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

На данной территории разрешается:

- проектирование и проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, не нарушающие целостности территории и предмета охраны объекта культурного наследия;
- проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия, не нарушающих предмета охраны;
- проведение работ по благоустройству земельного участка, расположенного в границах территории объекта культурного наследия, с учетом вида использования данной территории и формирования условий благоприятного зрительного восприятия объекта культурного наследия: разбивка дорожек, озеленение территории, разбивка цветников;
- воссоздание утраченных историко-культурных элементов ландшафта и градостроительной среды, в том числе исторических зданий, сооружений и элементов планировки по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-градостроительных, архивных, археологических и т.д. исследований;
- установка информационных знаков размером не более 0,8х1,2м в местах, не мешающих обзору объекта культурного наследия;

- применение при благоустройстве и оборудовании территории традиционных материалов – дерево, камень, кирпич, в покрытиях, малых архитектурных формах, исключая контрастные сочетания и яркую цветовую гамму.

**Предмет охраны
объекта культурного наследия «Жилой дом Ю. и В. Диппель»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом. 18,**

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, со скошенной угловой частью, двухэтажного здания, включая примыкающий к зданию арочный проезд (со стороны Краснофлотской улицы), аттиковые объемы со стороны дворового фасада, ризалиты дворового фасада;</p> <p>исторические габариты, конфигурация и высотные отметки крыши;</p> <p>материал окрытия кровли – металл.</p>	
2	Конструктивная система:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);</p> <p>местоположение междуэтажных перекрытий;</p> <p>исторические лестницы – местоположение, габариты, конфигурация, оформление;</p> <p>сводчатое перекрытие (с распалубками) арочного проезда;</p> <p>исторические элементы конструктивной системы, в том числе:</p> <p>колонна (юго-западная часть здания, в уровне первого этажа);</p>	

		<p>сводчатые перекрытия и проем с коробовым завершением (в уровне первого этажа);</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>юго-западный (по Крепостной улице) и северо-западный (по Краснофлотской улице) лицевые фасады;</p> <p>материал и характер обработки фасадной поверхности – окрашенная гладкая штукатурка (линейный руст в уровне первого этажа северо-западного фасада);</p> <p>исторические оконные и дверные проемы - местоположение, конфигурация (прямоугольные, в том числе витринного типа со стороны юго-западного фасада) и габариты;</p> <p>исторические заполнения оконных проемов – материал (дерево), цвет (коричневый), рисунок расстекловки;</p> <p>исторические заполнения дверных проемов – материал (дерево);</p> <p>оформление оконных и дверных проемов первого этажа юго-западного фасада (включая скошенную угловую часть здания) – веерный руст;</p> <p>оформление оконных проемов второго этажа – профилированные наличники, линейные сандрики (частично утрачены со стороны юго-западного фасада), лепные гирлянды в подоконном пространстве;</p> <p>профилированный междуэтажный карниз между первым и вторым этажами;</p> <p>подоконный профилированный карниз в уровне второго этажа;</p>	  

металлический флагодержатель (юго-западный фасад в уровне второго этажа);



профилированные тяги над оконными проемами второго этажа;



профилированный венчающий карниз (в том числе на стилизованных кронштейнах со стороны юго-западного и северо-западного фасадов);



исторический дверной проем - местоположение (скошенная часть фасада), конфигурация (прямоугольный) и габариты;

историческое заполнение дверного проема - материал (дерево), цвет (коричневый);



арочный проезд:

четыре рустованных пилона, на гранитном цоколе, с профилированными завершениями и стилизованными фиалами;

две гранитные одномаршевые лестницы по обеим сторонам проезда:



дворовый фасад:



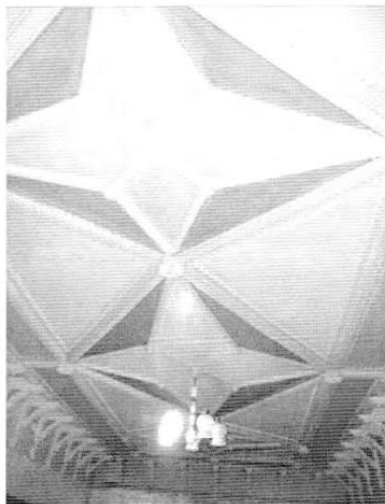

гранитный цоколь;
материал и характер обработки фасадной поверхности — гладкая окрашенная штукатурка;

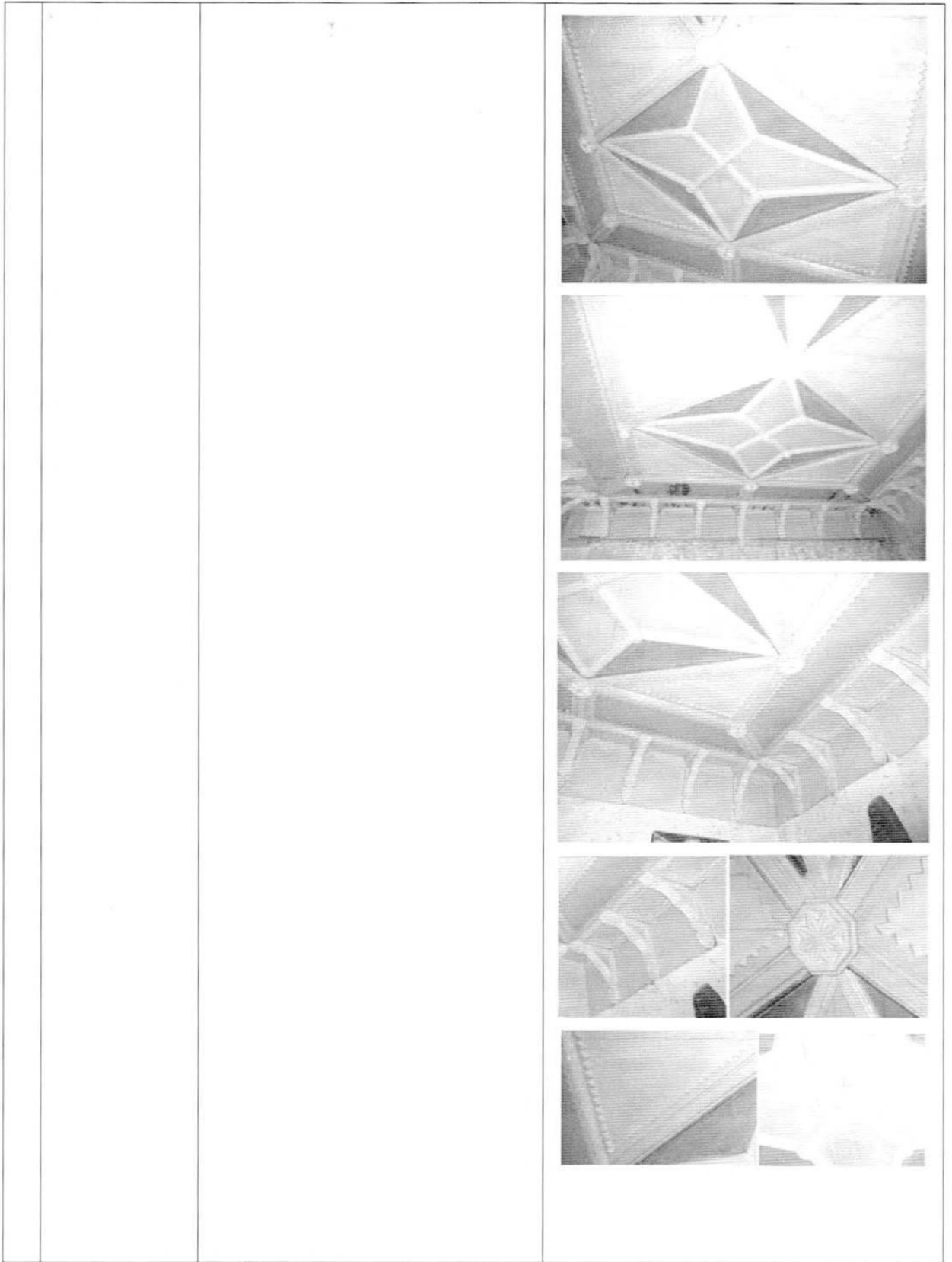
исторические оконные и дверные проемы — местоположение, конфигурация (прямоугольные) и габариты;
исторические заполнения оконных проемов — материал (дерево), цвет (коричневый), рисунок расстекловки;

профилированный венчающий карниз.

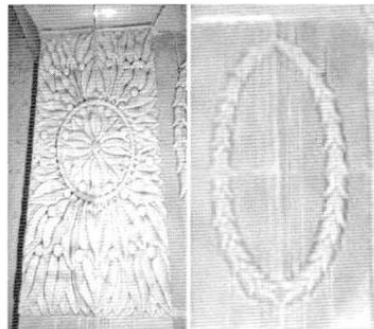


5	<p>Декоративно-художественная и (или) цветовая отделка интерьеров:</p>	<p>квартира № 1:</p> <p>оформление пола – мраморная крошка, рисунок;</p> <p>комната 1:</p> <p>печь угловая поливного изразца темно-зеленого цвета на выступающих консолях; прямоугольное топочное отверстие; металлические решетки душников в верхней части;</p> <p>комната 2:</p> <p>печь прямоугольная в плане из поливного изразца зеленого цвета с профилированным карнизом, орнаментированным фризом и в орнаментированной раме; металлическая решетка душника в верхней части; прямоугольное топочное отверстие с чугунной дверцей с рельефом;</p>	
---	--	--	---

	<p>комната 3:</p> <p>печь угловая поливного изразца красно-коричневого цвета с рельефным фризом в верхней части; прямоугольное топочное отверстие; металлические решетки душников в верхней части.</p>	 
	<p>квартира № 2а</p> <p>оформление потолка – деревянный дощатый, с выполненным из профилированных реек орнаментом, в основе которого - 4-конечные звёзды с размещенными внутри перекрестиями с мелкими круглыми резными розетками на концах и в центре;</p> <p>звёзды заключены в ромбы с зубчатыми внешними гранями и резными цветочными восьмигранными розетками по углам;</p> <p>аналогичные розетки размещены в углах прямоугольного поля, на котором расположены ромбы;</p> <p>по периметру потолка – пояс из филенок с зубчатыми внутренними и обращенными к центру потолка гранями;</p> <p>потолок поддержан резными деревянными кронштейнами, между которыми размещены профилированные кессоны</p>	 



печь средиственная. прямоугольная в плане, двухъярусная, на цоколе, облицованная поливными изразцами светло-коричневого цвета. профилированными, орнаментированными и гладкими, с полочкой на консолях, завершающих стилизованные пилястры, декорированные в верхней части рельефными изразцами с изображением листьев, расположенных вокруг цветочной розетки; по центральной оси зеркала печи под полочкой – изразцы с изображением венка; прямоугольное топочное отверстие с чугунной дверцей с цветочным орнаментом



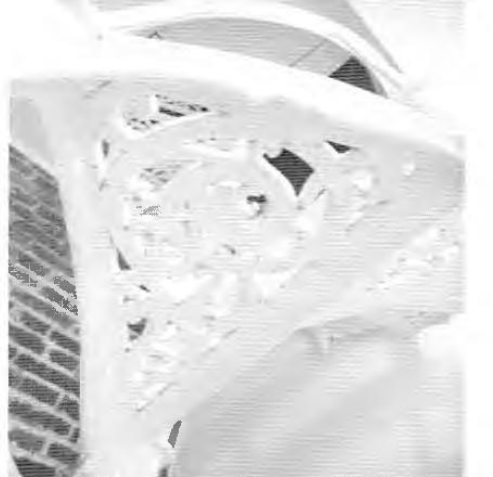
два встроенных деревянных шкафа, фланкирующих межкомнатный дверной проём, с филёнчатыми дверцами; тремя стилизованными полубалясинами, профилированным карнизом и фризом со стилизованными триглифами;

часть стены под встроенными шкафами оформлена гладкими досками с резными деревянными волнообразными накладками;

углы комнаты рядом со шкафами в нижней части оформлены в виде дощатых панелей с деревянным декором: фигурными стилизованными пилястрами и массивным профилированным карнизом, под которым помещены резные волнообразные накладки;



историческая лестница местоположение (внутриквартирная, ведущая на чердак), габариты, конфигурация, тип (винтовая с центральной опорной стойкой с цилиндрическими звеньями, со ступенями на больцах); техника исполнения ступеней (литьё), рисунок (ажурные, с растительными мотивами); ограждение в виде вертикальных прутьев, поручни (материал; профиль);



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

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

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

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



29.11.2016 г.
Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилой дом Ю. и В. Диппель

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

посл. четв. XVIII в., 1871-1875 гг. - перестройки, посл. четв. XIX в. - перестройки, 1921 г. - реконструкция

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/17-142 от 19.10.2017

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

Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.18

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

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/17-142 от 19.10.2017

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/17-142 от 19.10.2017

Объемно-пространственное решение:

исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, со скошенной угловой частью, двухэтажного здания, включая примыкающий к зданию арочный проезд (со стороны Краснофлотской улицы), аттиковые объемы со стороны дворового фасада, ризалиты дворового

фасада; исторические габариты, конфигурация и высотные отметки крыши; материал покрытия кровли - металл.

Конструктивная система:

исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);
местоположение междуэтажных перекрытий;
исторические лестницы местоположение, габариты, конфигурация, оформление;
сводчатое перекрытие (с распалубками) арочного проезда;
исторические элементы конструктивной системы, в том числе: колонна (юго-западная часть здания, в уровне первого этажа);
сводчатые перекрытия и проем с коробовым завершением (в уровне первого этажа);

Объемно- планировочное решение:

историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.

Архитектурно- художественное решение фасадов:

юго-западный (по Крепостной улице) и северо-западный (по Краснофлотской улице) лицевые фасады:

материал и характер обработки фасадной поверхности — окрашенная гладкая штукатурка (линейный руст в уровне первого этажа северо-западного фасада);

исторические оконные и дверные проемы местоположение, конфигурация (прямоугольные, в том числе витринного типа со стороны юго-западного фасада) и габариты;
исторические заполнения оконных проемов - материал (дерево), цвет (коричневый), рисунок расстекловки;

исторические заполнения дверных проемов - материал (дерево);

оформление оконных и дверных проемов первого этажа юго-западного фасада (включая скошенную угловую часть здания) - веерный руст;

оформление оконных проемов второго этажа - профилированные наличники, линейные сандрики (частично утрачены со стороны юго-западного фасада), лепные гирлянды в подоконном пространстве;

профилированный междуэтажный карниз между первым и вторым этажами; подоконный профилированный карниз в уровне второго этажа;

металлический фланговый держатель (юго- западный фасад в уровне второго этажа);

профилированные тяги над оконными проемами второго этажа;

профилированный венчающий карниз (в том числе на стилизованных кронштейнах со стороны юго-западного и северо-западного фасадов);

исторический дверной проем местоположение (скошенная часть фасада), конфигурация (прямоугольный) и габариты;

историческое заполнение дверного проема - материал (дерево), цвет (коричневый);

арочный проезд:

четыре рустованных пилона, на гранитном цоколе, с профилированными завершениями и стилизованными фиалами;

две гранитные одномаршевые лестницы по обеим сторонам проезда;

дворовый фасад: гранитный цоколь; материал и характер обработки фасадной поверхности - гладкая окрашенная штукатурка;

исторические оконные и дверные проемы местоположение, конфигурация (прямоугольные) и габариты; исторические заполнения оконных проемов - материал (дерево), цвет (коричневый), рисунок расстекловки; профилированный венчающий карниз.

Декоративно- художественная и (или) цветовая отделка интерьеров:

квартира № 1:

оформление пола - мраморная крошка, рисунок;

комната 1:

печь угловая поливного изразца темно- зеленого цвета на выступающих консолях;

прямоугольное топочное отверстие; металлические решетки душников в верхней части;

комната 2:

печь прямоугольная в плане из поливного изразца зеленого цвета с профилированным

карнизом, орнаментированным фризом и в орнаментированной раме; металлическая решетка душника в верхней части; прямоугольное топочное отверстие с чугунной дверцей с рельефом;

комната 3:

печь угловая поливного изразца красно-коричневого цвета с рельефным фризом в верхней части; прямоугольное топочное отверстие; металлические решетки душников в верхней части.

квартира № 2а:

оформление потолка - деревянный дощатый, с выполненным из профилированных реек орнаментом, в основе которого - 4-конечные звёзды с размещенными внутри перекрестиями с мелкими круглыми резными розетками на концах и в центре; звёзды заключены в ромбы с зубчатыми внешними гранями и резными цветочными восьмигранными розетками по углам; аналогичные розетки размещены в углах прямоугольного поля, на котором расположены ромбы; по периметру потолка - пояс из филенок с зубчатыми внутренними и обращенными к центру потолка гранями; потолок поддержан резными деревянными кронштейнами, между которыми размещены профилированные кессоны.

печь средистенная. прямоугольная в плане, двухъярусная, на цоколе, облицованная поливными изразцами светло-коричневого цвета, профилированными, орнаментированными и гладкими, с полочкой на консолях, завершающих стилизованные пилястры, декорированные в верхней части рельефными изразцами с изображением листьев, расположенных вокруг цветочной розетки; по центральной оси зеркала печи под полочкой - изразцы с изображением венка; прямоугольное топочное отверстие с чугунной дверцей с цветочным орнаментом.

два встроенных деревянных шкафа, фланкирующих межкомнатный дверной проём, с филёнчатыми дверцами; тремя стилизованными полубалясинами, профилированным карнизом и фризом со стилизованными триглифами;

часть стены под встроенными шкафами оформлена гладкими досками с резными деревянными волнообразными накладками;

углы комнаты рядом со шкафами в нижней части оформлены в виде дощатых панелей с деревянным декором: фигурными стилизованными пилястрами и массивным профилированным карнизом, под которым помещены резные волнообразные накладки;

историческая лестница местоположение (внутриквартирная. ведущая на чердак), габариты, конфигурация, тип (винтовая с центральной опорной стойкой с цилиндрическими звеньями, со ступенями на больцах); техника исполнения ступеней (литьё), рисунок (ажурные, с растительными мотивами); ограждение в виде вертикальных прутьев, поручни (материал; профиль);

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

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

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

должность



М.В. Репкина
инициалы, фамилия

2 9 . 0 9 . 2 0 2 2

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

АКТ

технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Мы, нижеподписавшиеся:

Заказчик (Пользователь):

Собственник (законный владелец):
правообладатель – Директор ООО Сампо»

Плисов В. С.

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Представители Проектной организации:

Директор, Главный архитектор проекта
ООО «Спецпроектреставрация-Выборг»

Хватова Ж.А.

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Инженер-конструктор
ООО «Спецпроектреставрация-Выборг»

Лобанова И.А.

Составил(и) настоящий Акт в отношении объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения
"Жилой дом Ю. и В. Диппель"

по приказу Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/17-142 от 19.10.2017 г. здание является объектом культурного наследия регионального значения.

(наименование в соответствии с актом о принятии на государственную охрану)

1. Сведения об объекте культурного наследия

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

1.1. Категория историко-культурного значения:

федеральная

-

региональная

V

муниципальная

-

"Жилой дом Ю. и В. Диппель"
Ленинградская обл.,
Выборгский муниципальный район, г. Выборг
ул. Крепостная, д. 18, помещения 1-го этажа

Акт осмотра технического состояния и утрат первоначального облика части помещений объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры)

1.2. Тип:

здание сооружение помещение

произведение ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства

1.3. Местонахождение (адрес) по данным органов технической инвентаризации:

Ленинградская область

(субъект Российской Федерации)

город Выборг

(населенный пункт)

улица Крепостная д. 18 корп./стр. - пом./кв. 2-Н

1.4. Правообладатель(ли) Объекта (организационно-правовая форма и наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, физического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, вид права, дата и номер государственной регистрации права, реквизиты иного документа, подтверждающего право на Объект):

Собственник (законный владелец):
правообладатель – ООО «Сампо»

кадастровый номер - 47:01:0000000:41552 от 04.10.2024 г.

1.5. Год постройки:

2-ая пол. XVIII - 1-ая четв. XX вв

1.6. Площадь Объекта:

(площадь помещений – 60,6 кв.м)

1.7. Этажность:

Здание 2-х этажное (помещения на 1-ом этаже)

1.8. Предмет охраны (указать при наличии):

Предмет охраны объекта культурного наследия установлен приказом по культуре Ленинградской области № 01-03/17-142 от 19.10.2017 г. «О включении выявленного

"Жилой дом Ю. и В. Диппель"
Ленинградская обл.,
Выборгский муниципальный район, г. Выборг
ул. Крепостная, д. 18, помещения 1-го этажа

Акт осмотра технического состояния и утрат первоначального облика части помещений объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры)

объекта культурного наследия, "Жилой дом Ю. и В. Диппель", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 18, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»

1.9. Границы территории (реквизиты нормативно-правового акта):

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/17-142 от 19.10.2017 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия, "Жилой дом Ю. и В. Диппель", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 18, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»

1.10. Зоны охраны (реквизиты нормативно-правового акта)/защитная зона:

2. Техническое состояние

В результате визуального осмотра технического состояния объекта культурного наследия установлено, что:

2.1. Общее состояние (характеристика состояния объекта в целом, история его видоизменений, проведенные перепланировки в помещениях, имеющиеся пристройки, надстройки и прочее):

Здание расположено в историческом центре г. Выборга (в квартале № 8 на земельном участке № 30) в бывшем городском районе Линнойтус по генеральному плану города 1861/ 1939 гг. на пересечении ул. Крепостной и ул. Краснофлотской и является элементом комплекса «Городская усадьба, 2-ая пол. XVIII - 1-ая четв. XX вв.».

Современный облик памятника сформировался в результате нескольких строительных периодов. Первые сведения о застройке участка относятся к 1730-м гг.

В 1793 г. здание было восстановлено после пожара в виде двухэтажного объема с высокой кровлей. Фасады получили оформление в стиле классицизма.

В последующие периоды происходили стилевые переделки фасадов. В 1921 г часть окон по ул. Крепостной были превращены в витрины (арх. У. Ульберг). Первый этаж использовался под магазины, верхний под жилье.

В послевоенный период на 1-ом этаже располагались мастерские и магазины. 2-ой этаж используется под жилье.

"Жилой дом Ю. и В. Диппель»
Ленинградская обл.,
Выборгский муниципальный район, г. Выборг
ул. Крепостная, д. 18, помещения 1-го этажа

Акт осмотра технического состояния и утрат
первоначального облика части помещений
объекта культурного наследия регионального
значения (памятника истории и культуры)

2.2. Визуальное состояние архитектурно-конструктивных элементов объекта, являющегося зданием (сооружением):

а) Фундаменты:

- бутовые, ленточные, не обследовались, предположительно состояние удовлетворительное.

б) Цоколи и отмостки:

цоколи - отсутствует, тротуар со стороны ул. Крепостной выложен бетонной плиткой серого цвета, по ул. Краснофлотской асфальтовое покрытие, состояние удовлетворительное.

в) Стены:

стены: кирпичные, исторические, на 1-м этаже происходит намокание в нижней части стены (сколы штукатурного слоя, трещины, деструкция кирпичной кладки). На уровне 2-го этажа так же наблюдаются намокание кирпичной кладки (множественные утраты штукатурного слоя, деструкция кирпичной кладки, намокание в местах устройства металлических покрытий карнизных тяг, водосточных труб и подоконных сливов)

г) Окна и двери:

окна: расположение оконных проемов по лицевому фасаду первоначальное, столярные заполнения послевоенные, рисунок и расстекловка не соответствуют первоначальным - состояние неудовлетворительное;

двери: расположение дверного проема первоначальное, заполнение деревянное позднее - состояние удовлетворительное, рисунок расстекловки не соответствуют первоначальным.

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля):

в рамки данной проектной документации обследование не входит, визуально металлическое покрытие кровли в неудовлетворительном состоянии.

е) Главы, шатры, их конструкции и покрытие:

щипцы и парашетные стенки: отсутствуют.

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

Стены гладко оштукатурены и окрашены, состояние неудовлетворительное (на фасаде по ул. Крепостной, на уровне 1-го этажа, утрачен линейный руст, растрескивание и утраты штукатурного слоя в нижней части, намокание и деструкция кирпичной кладки). Над дверным и витринными проемами 1-го этажа выполнены клинчатые русты, расположенные под межэтажной тягой простого профиля, состояние в целом удовлетворительное (над дверным проемом нижняя полочка под рустом отсутствует). Оконные проемы 2-го этажа декорированы профилированными наличниками с

"Жилой дом Ю. и В. Диппель»
Ленинградская обл.,
Выборгский муниципальный район, г. Выборг
ул. Крепостная, д. 18, помещения 1-го этажа

Акт осмотра технического состояния и утрат
первоначального облика части помещений
объекта культурного наследия регионального
значения (памятника истории и культуры)

прямыми сандриками, состояние не удовлетворительное (множественные сколы и утраты). Подоконный фриз с профилированными тягами и гирляндами, состояние неудовлетворительное (утраты). Венчающий профилированный карниз с модульонами, состояние неудовлетворительное, местами аварийное (утраты, отслоение штукатурного слоя) – см. фото 1,2,3. Со стороны двора фасады гладко оштукатурены и окрашены, наблюдаются биопоражения в нижней части стен.

и) Элементы водоотведения (водостоки, воронки, трубы, сливы, дренажи):

водосточные трубы: из оцинкованной стали местами наблюдаются ржавые подтеки и деформации - состояние неудовлетворительное;
подоконные сливы: из оцинкованной стали, состояние неудовлетворительное (покрытия ржавые, частично утрачены). На 2-м этаже частично заменены. Покрытие профилированных тяг подоконного фриза, состояние не удовлетворительное (деформации, ржавчина).

к) Лестницы, крыльца:

ступень со стороны лицевого фасада – гранитная утоплена в отмостку;

2.3. Внутренние архитектурно-конструктивные и декоративные элементы: перекрытия, полы, стены, связи, столбы, колонны, двери и окна, лестницы, лепные, скульптурные и прочие декоративные элементы, системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод, канализация), подъемные механизмы (лифты, эскалаторы):

Общее состояние: удовлетворительное;
перекрытия (плоские): оштукатуренные не обследовались, предположительно деревянные. В помещениях «Заказчика» состояние удовлетворительное фото 6, 7, 8.
полы: существующие полы из бетонной плитки, не первоначальные состояние неудовлетворительное (сколы и утраты) фото 5,6;
потолки: оштукатурены, местами наблюдаются незначительные утраты штукатурки - состояние удовлетворительное (фото 6);
стены внутренние и перегородки: стены кирпичные исторические на известковом растворе – состояние удовлетворительное (фото 6-8), стены окрашены водоземлюсионными и масляными красками, перегородки из листов ГКЛ по металлическим направляющим;
столбы, колонны: две колонны по оси продольной стены - состояние удовлетворительное (фото 6, 7);
дверные проемы, их заполнения: первоначальные проемы заложены, сохранившийся дверной проем в кирпичной стене справа от входа не исторический, состояние проема - удовлетворительное. Дверные заполнения не сохранились;
лестницы, ступени: входная площадка и две ступени, обрамленные металлическим уголком – состояние неудовлетворительное ;
лепные, скульптурные и прочие декоративные элементы: две колонны главного зала венчают капители тосканского ордера с карнизом прямоугольного сечения ;
системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод, канализация): все коммуникации отопление, электроосвещение, водоснабжение и водоотведение подключены к существующим коммуникациям здания, состояние неудовлетворительное;

"Жилой дом Ю. и В. Диппель"
 Ленинградская обл.,
 Выборгский муниципальный район, г. Выборг
 ул. Крепостная, д. 18, помещения 1-го этажа

Акт осмотра технического состояния и утрат
 первоначального облика части помещений
 объекта культурного наследия регионального
 значения (памятника истории и культуры)

подъемные механизмы (лифты, эскалаторы): отсутствуют.

2.4. Живопись (монументальная и станковая):

отсутствует.

2.5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и прочее):

отсутствуют.

2.6. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота, состояние территории:

- характер покрытия: асфальтовое покрытие - состояние неудовлетворительное;
- ворота: отсутствуют.

2.7. Элементы объекта, являющегося произведением ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства:

отсутствуют.

2.8. Информационная надпись и обозначения на объектах культурного наследия (наличие или отсутствие, материал, способ крепления, состояние, месторасположение):

отсутствует.

3. Особые условия

3.1. Переоформление Акта технического состояния объекта культурного наследия допускается после завершения научно-исследовательских и изыскательских работ по сохранению объекта культурного наследия.

3.2. Акт технического состояния объекта культурного наследия подлежит обязательному переоформлению после завершения полного комплекса работ, предусмотренных проектной документацией по сохранению объекта культурного наследия

4. Состав (перечень) работ по сохранению объекта культурного наследия и его территории

№ п/п	Состав (перечень) работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1	Научно-исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	январь – март 2024 г	
2	Проектные работы по сохранению	январь – июль	

"Жилой дом Ю. и В. Диттель"
Ленинградская обл.,
Выборгский муниципальный район, г. Выборг
ул. Крепостная, д. 18, помещения 1-го этажа

Акт осмотра технического состояния и утрат первоначального облика части помещений объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры)

	объекта культурного наследия	2024 г	
3	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	декабрь- 2024 г февраль 2025 г	
4	Содержание, использование и ремонт объекта культурного наследия		
5	Установка информационной надписи и обозначений на объекте культурного наследия	-	

Подписи сторон:

Заказчик (Пользователь): Директор ООО Сампо»

Плисов В. С.

(Подпись)

(Ф.И.О. полностью)

Директор,
Главный архитектор проекта
ООО «Спецпроектреставрация-
Выборг»



Хватова Ж.А.

Инженер-конструктор
ООО «Спецпроектреставрация-
Выборг»



Лобанова И.А.

(Подпись)

(Ф.И.О. полностью)

"Жилой дом Ю. и В. Диттель»
Ленинградская обл.,
Выборгский муниципальный район, г. Выборг
ул. Крепостная, д. 18, помещения 1-го этажа

Акт осмотра технического состояния и утрат
первоначального облика части помещений
объекта культурного наследия регионального
значения (памятника истории и культуры)

Протоколы заседаний экспертной комиссии

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 01-2024)

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

« 22 » августа 2024 г.

Присутствовали:

1. **Прокофьев Михаил Федорович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование – высшее (Ленинградский государственный Университет им. А.А. Жданова), историк; стаж работы по профессии – 43 года; место работы и должность - ООО «Научно-проектный реставрационный центр», генеральный директор.

2. **Глинская Наталия Борисовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1); образование высшее, (Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина); искусствовед, стаж работы по профессии – 46 лет; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», заместитель гендиректора.

3. **Калинин Валерий Александрович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5); образование – высшее (Санкт-Петербургский государственный политехнический университет), инженер-строитель; стаж работы по профессии – 21 год; место работы и должность - ООО «Научно-проектный реставрационный центр», главный инженер.

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали: Глинскую Н.Б. об утверждении состава членов экспертной комиссии

Постановили: утвердить состав членов экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

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

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии

Слушали: Калинина В.А. о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили: председателем экспертной комиссии выбрать Прокофьева Михаила Федоровича, ответственным секретарем выбрать Глинскую Наталию Борисовну.

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

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии

Слушали: Прокофьева М.Ф. о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили: экспертная комиссия проводит заседания в ходе выполнения государственной историко-культурной экспертизы, принимает решения экспертной комиссии коллегиально после проведения необходимых научных исследований, визуального изучения объекта и анализа проектной документации.

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

4. Определение основных направлений работы экспертов

Слушали: Прокофьева М.Ф. об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Прокофьев М.Ф. проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Глинская Н.Б. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и рассматривает предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Калинин В.А. оценивает и обосновывает правильность вывода Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности ОКН, также оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Проводить визуальный осмотр коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Глинская Н.Б.

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

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали: Глинскую Н.Б. об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы: с 22.08.2024 г. по 24.10.2024 г.:

- 22.08.2024 г.: натурное обследование объекта, фотофиксация его современного состояния в целом и обследуемых помещений;
- 23.08.2024 г. – 23.09.2024 г.: ознакомление с проектной документацией, выставление замечаний по проекту для их устранения, повторное рассмотрение проектной документации после устранения замечаний, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.
- 24.09.2024 г. – 24.10.2024 г.: оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями к нему.

- 24.10.2024 г.: заседание экспертной комиссии, подписание экспертами Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями электронными цифровыми подписями и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями.

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

6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы

Слушали: Прокофьева М.Ф. о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Постановили: для проведения государственной историко-культурной экспертизы принять от Заказчика следующие копии документов:

- Задания госоргана охраны объектов культурного наследия на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 22.11.2023 г. № 05-05/23-55;

- Договор купли-продажи;

- Технический паспорт помещений;

- Выписка из ЕГРН на помещения, расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18;

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-98;

- Паспорт объекта культурного наследия;

- «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2024 г. (шифр 01-2024);

- Акт технического состояния объекта культурного наследия.

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

Председатель комиссии

Прокофьев М.Ф. 22.08.2024 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Глинская Н.Б. 22.08.2024 г.

Эксперт, член экспертной комиссии

Калинин В.А. 22.08.2024 г.

ПРОТОКОЛ № 2

организационного заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 01-2024)

г. Санкт-Петербург

« 24 » октября 2024 г.

Присутствовали:

- 1. Прокофьев Михаил Федорович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование – высшее (Ленинградский государственный Университет им. А.А. Жданова), историк; стаж работы по профессии – 43 года; место работы и должность - ООО «Научно-проектный реставрационный центр», генеральный директор.
- 2. Глинская Наталия Борисовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование высшее, (Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина); искусствовед, стаж работы по профессии – 46 лет; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», заместитель гендиректора.
- 3. Калинин Валерий Александрович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование – высшее (Санкт-Петербургский государственный политехнический университет), инженер-строитель; стаж работы по профессии – 21 год; место работы и должность - ООО «Научно-проектный реставрационный центр», главный инженер.

Повестка дня:

1. Рассмотрение проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 01-2024).
2. Согласование вывода и подписание Акта государственной историко-культурной экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.


Слушали: Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А.

Постановили:

- 1) Согласиться с тем, что рассмотренная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 01-2024), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.
- 2) Согласовать вывод и подписать Акт государственной историко-культурной экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.
- 3) Передать заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, подписанный экспертами электронными цифровыми подписями со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

Голосование по всем вопросам одновременно: 3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет. Принято единогласно.

Председатель комиссии


_____ Прокофьев М.Ф. 24.10.2024 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии


_____ Глинская Н.Б. 24.10.2024 г.

Эксперт, член экспертной комиссии


_____ Калинин В.А. 24.10.2024 г.

ДОГОВОРЫ С ЭКСПЕРТАМИ

ДОГОВОР № 19/24-1

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург, г. Выборг

22.08.2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сампо» (в дальнейшем «Заказчик»), в лице генерального директора **Плисова Вячеслава Сергеевича**, с одной стороны, и **Глинская Наталия Борисовна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г. (в дальнейшем «Исполнитель») с другой стороны (вместе – Стороны) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Исполнитель» обязуется в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе»; Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе», определяющим объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Начало выполнения работ по договору - с момента подписания настоящего договора.

2.2. Продолжительность выполнения работ по договору – по договоренности с заказчиком.

2.3. Датой исполнения договора по выполнению научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы является сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость выполнения работ - договорная.

3.2. Оплата производится одновременно при подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

4.1.1. Оказать содействие «Исполнителю» в получении необходимых исходных документов для выполнения научных исследований.

4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановления Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, от 25.04.2024 г. № 530).

4.1.3. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность

«Исполнителя».

4.1.4. Оплачивать выполненные «Исполнителем» работы на условиях настоящего договора.

4.1.5. По окончании выполнения «Исполнителем» работ осуществить приемку выполненных работ документации.

4.2. «Исполнитель» обязан:

4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с заданием на проведение государственной историко-культурной экспертизы, настоящим договором и исходными данными.

4.2.2. Немедленно письменно предупредить «Заказчика» при обнаружении не зависящих от «Исполнителя» обстоятельств, которые могут негативно влиять на результат выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.

4.2.3. Подготовить акт по результатам научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы на основании изучения иконографического материала, истории объекта культурного наследия и проектной документации. Предоставить его «Заказчику» на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.4. В случае получения замечаний госоргана по результатам исследований проектной документации в рамках проведения государственной историко-культурной экспертизы, «Исполнитель» обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств, и повторно направить на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области.

4.2.5. Передать «Заказчику» Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3 настоящего договора.

4.2.6. Не передавать документацию, подготовленную в ходе выполнения работ, третьим лицам без письменного согласия «Заказчика».

4.2.7. «Заказчик» вправе требовать надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном с действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Прокофьевым Михаилом Федоровичем и Калининным Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 19/24-2 и № 19/24-3 от 22.08.2024 г.

5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам историко-культурной экспертизы, что оформляется актом выполненных работ без замечаний.

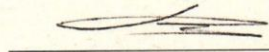
«Исполнитель»:

Эксперт

«Заказчик»:

ООО «Сампо»

Юр. адрес: 188800, Ленинградская область,
М.Р. Выборгский, Г.П. Выборгское,
г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, пом. 2 Н
ИНН 4704108008, КПП 470401001,
ОГРН/ОГРНИП 1204700016102



Глинская Н.Б.



Плисов В.С.

ДОГОВОР № 19/24-2

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург, г. Выборг

22.08.2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сампо» (в дальнейшем «Заказчик»), в лице генерального директора **Плисова Вячеслава Сергеевича**, с одной стороны, и **Прокофьев Михаил Федорович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г. (в дальнейшем «Исполнитель») с другой стороны (вместе – Стороны) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Исполнитель» обязуется в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе»; Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе», определяющим объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Начало выполнения работ по договору - с момента подписания настоящего договора.

2.2. Продолжительность выполнения работ по договору – по договоренности с заказчиком.

2.3. Датой исполнения договора по выполнению научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы является сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость выполнения работ - договорная.

3.2. Оплата производится одновременно при подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

4.1.1. Оказать содействие «Исполнителю» в получении необходимых исходных документов для выполнения научных исследований.

4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановления Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, от 25.04.2024 г. № 530).


4.1.3. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность «Исполнителя».

- 4.1.4. Оплачивать выполненные «Исполнителем» работы на условиях настоящего договора.
- 4.1.5. По окончании выполнения «Исполнителем» работ осуществить приемку выполненных работ документации.
- 4.2. «Исполнитель» обязан:
- 4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с заданием на проведение государственной историко-культурной экспертизы, настоящим договором и исходными данными.
- 4.2.2. Немедленно письменно предупредить «Заказчика» при обнаружении не зависящих от «Исполнителя» обстоятельств, которые могут негативно влиять на результат выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.
- 4.2.3. Подготовить акт по результатам научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы на основании изучения иконографического материала, истории объекта культурного наследия и проектной документации. Предоставить его «Заказчику» на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области, в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 4.2.4. В случае получения замечаний госоргана по результатам исследований проектной документации в рамках проведения государственной историко-культурной экспертизы, «Исполнитель» обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств, и повторно направить на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области.
- 4.2.5. Передать «Заказчику» Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3 настоящего договора.
- 4.2.6. Не передавать документацию, подготовленную в ходе выполнения работ, третьим лицам без письменного согласия «Заказчика».
- 4.2.7. «Заказчик» вправе требовать надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

- 5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном с действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Глинской Наталией Борисовной и Калинин Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 19/24-1 и № 19/24-3 от 22.08.2024 г.
- 5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам историко-культурной экспертизы, что оформляется актом выполненных работ без замечаний.

«Исполнитель»:
Эксперт



Прокофьев М.Ф.

«Заказчик»:
ООО «Сампо»
Юр. адрес: 188800, Ленинградская область,
М.Р. Выборгский, Г.П. Выборгское,
г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, пом. 2 Н
ИНН 4704108008, КПП 470401001,
ОГРН/ОГРНИП 1204700016102



Плисов В.С.

ДОГОВОР № 19/24-3

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург, г. Выборг

22.08.2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сампо» (в дальнейшем «Заказчик»), в лице генерального директора **Плисова Вячеслава Сергеевича**, с одной стороны, и **Калинин Валерий Александрович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г. (в дальнейшем «Исполнитель») с другой стороны (вместе – Стороны) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Исполнитель» обязуется в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного регионального значения «Жилой дом Ю. и В. Диппель», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18 (ремонт нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе»; Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе», определяющим объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Начало выполнения работ по договору - с момента подписания настоящего договора.

2.2. Продолжительность выполнения работ по договору – по договоренности с заказчиком.

2.3. Датой исполнения договора по выполнению научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы является сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость выполнения работ - договорная.

3.2. Оплата производится единовременно при подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

4.1.1. Оказать содействие «Исполнителю» в получении необходимых исходных документов для выполнения научных исследований.

4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановления Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, от 25.04.2024 г. № 530).

4.1.3. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность «Исполнителя».

- 4.1.4. Оплачивать выполненные «Исполнителем» работы на условиях настоящего договора.
- 4.1.5. По окончании выполнения «Исполнителем» работ осуществить приемку выполненных работ документации.
- 4.2. «Исполнитель» обязан:
- 4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с заданием на проведение государственной историко-культурной экспертизы, настоящим договором и исходными данными.
- 4.2.2. Немедленно письменно предупредить «Заказчика» при обнаружении не зависящих от «Исполнителя» обстоятельств, которые могут негативно влиять на результат выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.
- 4.2.3. Подготовить акт по результатам научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы на основании изучения иконографического материала, истории объекта культурного наследия и проектной документации. Предоставить его «Заказчику» на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области, в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 4.2.4. В случае получения замечаний госоргана по результатам исследований проектной документации в рамках проведения государственной историко-культурной экспертизы, «Исполнитель» обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств, и повторно направить на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области.
- 4.2.5. Передать «Заказчику» Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3 настоящего договора.
- 4.2.6. Не передавать документацию, подготовленную в ходе выполнения работ, третьим лицам без письменного согласия «Заказчика».
- 4.2.7. «Заказчик» вправе требовать надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

- 5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном с действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Глинской Наталией Борисовной и Прокофьевым Михаилом Федоровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 19/24-1 и № 19/24-2 от 22.08.2024 г.
- 5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам историко-культурной экспертизы, что оформляется актом выполненных работ без замечаний.

«Исполнитель»:
Эксперт



Калинин В.А.

«Заказчик»:
ООО «Сампо»
Юр. адрес: 188800, Ленинградская область,
М.Р. Выборгский, Г.П. Выборгское,
г. Выборг, ул. Крепостная, д. 18, пом. 2 Н
ИНН 4704108008, КПП 470401001,
ОГРН/ОГРНИП 1204700016102



Плисов В.С.