

## АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 20-2023)

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Дата начала проведения экспертизы    | 01.11.2024 г.   |
| Дата окончания проведения экспертизы | 25.11.2024 г.   |
| Место проведения экспертизы          | г. Выборг, г. Санкт-Петербург   |
| Заказчик экспертизы (заявитель)      | Шульгин Михаил Андреевич, собственник кв. № 41, действующий на основании собственности 47:01:0107003:4041-47/097/2023-10 от 06.10.2023 г. |

### Сведения об экспертах:

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Фамилия, имя, отчество          | <b>Прокофьев Михаил Федорович</b>  |
| Образование                     | Высшее<br>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;<br>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;<br>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;<br>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;<br>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия |
| Фамилия, имя, отчество          | <b>Глинская Наталия Борисовна</b>  |
| Образование                     | Высшее<br>Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина  |
| Специальность                   | Искусствовед   |
| Стаж работы по                  | 46 лет   |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| профессии                       |   |
| 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;<br>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;<br>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;<br>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. |
| Фамилия, имя, отчество          | <b>Калинин Валерий Александрович</b>  |
| Образование                     | Высшее<br>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.  
«25» ноября 2024 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

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

Эксперт, член экспертной комиссии: Калинин В.А.  
«25» ноября 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 «Дом Петинена», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 20-2023).

### **Объект государственной историко-культурной экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 20-2023).

### **Перечень документов, представленных заказчиком и полученных экспертом самостоятельно:**

1. Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 20-2023), в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

- Том 1.1. Предварительные работы (шифр 20-2023-ПР);

Раздел 2. Научные исследования:

- Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка (шифр 20-2023-НИ.ИАИ);

- Том 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер (шифр 20-2023-КНИ.ИАИ.ОЧ);
- Том 2.3. Инженерно-техническое исследование. Отчет по результатам технического обследования состояния основных несущих конструкций части здания (шифр 20-2023-НИ.ТО).

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

Подраздел 1. Архитектурные решения:

- Том 3.1. Пояснительная записка. Архитектурные решения (шифр 20-2023-П-АР);

Подраздел 2. Конструктивные решения:

- Том 3.2. Пояснительная записка. Конструктивные решения (шифр 20-2023-П-КР).

Подраздел 3. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения:

- Том 3.3.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения (шифр 20-2023-ИОС1.ЭОМ);
- Том 3.3.2. Часть 2. Система водоснабжения (шифр 20-2023-ИОС2.ВК);
- Том 3.3.3. Часть 3. Система водоотведения (шифр 20-2023-ИОС3.ВК).

Подраздел 4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта (шифр 20-2023-ПОР).

2. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 13.02.2024 г. № 05-05/24-09.

3. Технический паспорт на квартиру № 41, расположенную в здании по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, от 01.02.2017 г.

4. поэтажные планы из технического паспорта здания от 2017 г.

5. Сведения из ЕГРН на квартиру № 41, расположенную на 2-ом этаже в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (кад. № 47:01:0107003:4041), площадью 72,30 м<sup>2</sup>.

6. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 г. № 01-03/18-25 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Петинена», 1908 г., расположенного по адресу (местонахождение): Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31».

7. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-438 от 10.12.2018 г. «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31».

8. Паспорт объекта культурного наследия от 14.02.2022 г.

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

**Сведения о ранее выпущенной документации:**

1. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению части объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена», 1908 г. (уточнен. Пиетинена), Ленинградская

область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, выполненной в 2014 г. ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» - согласована на основании положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы.

2. «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Проектная документация на ремонтно-реставрационные работы. Оценка технического состояния и проектирование капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Проект реставрации фасадов», ООО «Неолик», 2017 г. (шифр НЛ-11/ВЖД-2017-АС-2) – согласована на основании положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы.

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

При проведении государственной историко-культурной экспертизы выполнено следующее:

- изучение историко-архивных и библиографических исследований, архивных материалов и библиографических источников по зданию в целом и помещениям квартиры № 41, расположенной на 2-ом этаже;
- изучение и анализ проектной документации, представленной на экспертизу;
- ознакомление и изучение Предмета охраны и паспорта объекта культурного наследия;
- ознакомление, изучение и анализ правоустанавливающих документов;
- ознакомление с объектом – помещением квартиры № 41 - в натуре;
- фотографическое изображение объекта (помещения квартиры № 41, общего вида здания, фасадов и фрагментов фасадов здания, соответствующих помещениям приспособляемой квартиры (01.11.2024 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 регионального значения «Дом Петинена», 1908 г., находится в историческом центре г. Выборга на межевом участке № 8 исторического квартала № 3 бывшего городского района Репола (согласно генплану города 1861 г.).

## **Краткая историческая справка**

### **ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ КВАРТАЛА И УЧАСТКА**

Территория квартала, в котором расположен объект, до 1860-х гг. располагалась за пределами Каменного города, восточнее крепостных сооружений. В XVI в. город увеличился по площади почти в 2 раза, и его новая часть получила название «Земляной город».

Территория до середины XVII в. не использовалась и представляла собой низменную береговую полосу и водную часть, располагавшиеся к востоку от Рогатой крепости (Горнверка) XVII в. с противоположной стороны бухты залива Салаккалаhti. Вдоль С-В куртины крепости от городских ворот, огибая прибрежную полосу, проходил участок Карельской дороги в восточном и, далее, Ю-В направлениях.

Формирование планировки и застройки здесь началось в 1-ой половине XVIII в., когда город по итогам Северной войны вошел в состав Российской империи. На восточных землях от города по обеим сторонам старой Петербургской дороги возник обособленный пригород Кюменегордская слобода, где располагались квартиры гарнизонного полка. Основу ее планировочной системы составляли различные по площади прямоугольные кварталы застройки. Основным градоформирующим фактором и главной планировочной осью пригорода оставалась Петербургская дорога.

После 1742 г. территорию слободы отвели под «обывательское строение» Петербургский форштадт. В его застройку входили деревянные дома с садами и огородами. По обеим сторонам Петербургской дороги формировались крупные земельные участки различной плановой конфигурации. Застройка форштадта входила в Ю-В часть современного квартала. Остальная территория квартала захватывала акваторию бухты Салаккалаhti.

В 1850 г. началось формирование планировочной структуры рассматриваемого квартала и межевания участков. По плану он, почти трапециевидный в плане, разбивался на 4 участка. Расположение исследуемого участка входило в площадь участка № 15.

В начале 1860-х гг. территория форштадта вошла в состав земель г. Выборга в числе обширных восточных территорий. По генплану города 1861 г. ранее сложившиеся кварталы застройки форштадта послужили основой планировочной системы формирования нового городского района. Предусматривалось объединение старого города и новых районов в единую градостроительную композицию на основе общих планировочных осей, регулярная перепланировка старой части города, унификация плановых габаритов кварталов и земельных участков.

Были срыты земляные укрепления С-В куртины Рогатой крепости и рвы, береговая полоса была подсыпана и расширена в сторону бухты Салаккалаhti. На намывных берегах залива и на месте форштадта был сформирован новый городской район Репола.

В направлении С-В – Ю-З на насыпной территории нового района юго-восточнее

бухты Салакалаhti была проложена одна из главных магистралей города - ул. Алексантеринкату (совр. Ленинградский пр.). К 1900 г. она отделяла район Репола от сквера, разбитого вдоль берега бухты, и являлась границей между ним и вторым новым районом Салакалаhti, возникшим на С-В береговой полосе.

Квартал № 3, в котором находится объект, был сформирован в северной части Репола. Из прежнего планируемого квартала была вычленена его С-В треугольная часть, и новый квартал приобрел свои современные прямоугольные очертания, был размежеван на 3 земельных участка и ограничен с С-З Алексантеринкату (ул. Карьяланкату, Ленинградский пр.), с С-В – пер. Безымянным (совр. Треугольный пер.), с Ю-В – Маунункату (совр. ул. Димитрова), с Ю-З - Тоттинкату (совр. ул. Ростовская). Впоследствии восточный угол квартала был скошен, и Ю-В участок разделен на 2 участка. Прямоугольный исследуемый участок № 8 оказался в северной части квартала. Треугольный участок, выведенный из площади планируемого ранее квартала, был отдан под сквер.

В начале застройка кварталов района Репола носила усадебный характер и состояла, преимущественно, из одноэтажных деревянных строений. Жилые дома располагались по линиям улиц, служебные постройки – в глубине участков.

Северо-восточнее квартала № 3 в 1869 г. было построено первое деревянное здание ж.-д. вокзала. Перед ним образовалась площадь. Треугольный сквер «Колмикулман пуисто» («Парк трех углов»), отделил этот квартал от привокзальной площади.

В 1877 г. участок № 8 приобрел купец Л. Смирнов. На нем была сформирована деревянная усадьба с главным одноэтажным и прямоугольным домом по красной линии ул. Алексантеринкату, Г-образной в плане хозяйственной постройкой с конюшней в южной части и небольшим прямоугольным домом в восточной части по красной линии пер. Безымянного. Последние 2 постройки размещались с отступом в 8 м от внутриквартальных границ. Вдоль них были посажены деревья. Фасады домов были решены в духе эклектики, в т.н. «деревянном стиле».

В 1892 г. при новом владельце главный дом в усадьбе был перестроен. В последующие годы, при смене владельцев, выполнялись текущие ремонты построек.

В начале XX в. район Репола стал «районом respectable застройки и деловой активности». Деревянные дома сменялись многоэтажными каменными зданиями.

Началось формирование новой привокзальной площади. Вокруг нее в течение 30 лет формировался архитектурный ансамбль из каменных многоэтажных домов в стиле модерн и одноэтажных зданий в стиле функционализма. На месте деревянного вокзала появился вокзальный комплекс из 3 каменных строений в стиле «югендстиль» (1913 г.).

В начале 1906 г. участок № 8 приобрел мебельный фабрикант М. Пиетинен. Тогда же был разработан проект доходного дома. Деревянные постройки на участке были снесены,

и в 1908 г. на пересечении улиц Алексантеринкату и Колмикулма появилось пятиэтажное здание в стиле северного модерна. Дом имел почти периметральную застройку, обозначил Ю-В границу привокзальной площади и одновременно «открывал» для приезжающих вход в город. В ноябре 1908 г. он был приобретен АО «Ойкос».

К 1930-м гг. застройка в квартале оставалась смешанной, включавшей каменное многоэтажное здание на исследуемом участке, одноэтажные дома на Ю-В и южном участках, и одноэтажные усадьбы на Ю-З участке.

Во время боевых действий 1939-1940 гг. сведений о разрушении окружающей дом застройки, отсутствуют. В начале боевых действий, летом 1941 г., здание вокзала, многие каменные и деревянные дома в соседних кварталах были разрушены; дом Пиетинена, получил значительные повреждения.

Каменные здания начали восстанавливать в начале 1950-х гг. На месте главного здания вокзала было построено новое каменное строение, отличавшееся по стилистике от сохранившегося с восточной стороны служебного корпуса. Оставшаяся деревянная застройка в кварталах была снесена. На ее месте были возведены новые многоэтажные каменные жилые дома. Строительство новых домов продолжалось до конца 1970-х гг.

#### ИССЛЕДУЕМОЕ ЗДАНИЕ - ДОМ ПИЕТИНЕНА, АО «ОЙКОС»

Пятиэтажный, каменный доходный дом Матти Пиетинена в стиле северного модерна («в формах финского национального романтизма») спроектирован в 1906 г. (архитекторы А.Б. Юнг, О. Бомансон и А. Линдгрэн). Работы на участке по возведению нового дома, начавшиеся в 1907 г., были закончены в 1908 г. По окончании строительства дом приобрело АО «Ойкос».

Доходный дом - пятиэтажное здание, почти периметральной застройки, сложной конфигурации в плане с внутренними большим и малым дворами, соединенными с уличным Г-образным корпусом и дворовыми корпусами сквозными арочными проездами. В южном углу участка появилось одноэтажное каменное строение с конюшней и туалетами.

Конструктивные элементы здания: фундаменты из бутобетона на сваях, кирпичные стены, деревянные и бетонные перекрытия, бетонные лестничные площадки и марши, деревянная стропильная система, металлическое покрытие кровли.

Дом, возведенный напротив вокзала, стал важным компонентом парадного въезда в город и назывался «Дворцом Пиетинена».

Массивные нижние ярусы уличных фасадов были выделены широкими витринными проемами, чередующимися с мощными гранитными пилонами высотой в 2 этажа с маскаронами. Часть витрин совмещалась с входами в отдельные секции торговых помещений. В оформлении фасадов в формах финского национального романтизма (арх.



А. Линдгрэн) прослеживалось обращение к природным мотивам, скандинавско-финскому народному эпосу. Гранитные рельефы в виде масок различных животных и существ повторяли образы героев эпоса. Нижняя часть С-В фасада была выделена гранитным порталом сквозного арочного проезда, украшенного 3 львиными головами. Парадный вход С-З фасада был украшен гранитным порталом с рельефами растительного орнамента и эпической маской. Северный угол повторял рельефный растительный орнамент парадного входа. Нижняя половина 2-го этажа имела фактурную штукатурную отделку.

Оштукатуренные под «шубу» верхние этажи уличных фасадов с различными по форме и размерам прямоугольными (без наличников) и полуциркульными оконными проемами (с архивольтами) были выделены разнообразными эркерами высотой в 1, 2 и 4 этажа, украшенными растительным орнаментом и завершающимися разными по оформлению балконами-террасами. Угловые и боковые части фасадов завершались щипцами различной формы. Акцентом здания являлась угловая кубообразная высокая башня, гармонично увязанная композиционно с высокой мансардной крышей здания.

Оформление гладко оштукатуренных дворовых фасадов здания было решено в более упрощенных формах. Акцентом являлись только полукруглые ризалиты лестничных клеток и разнообразие размеров, форм и расположение оконных проемов и балконов.

Здание стало первым жилым домом в Выборге, где был установлен лифт. В нем были проведены коммуникации холодного и горячего водоснабжения, электричество, паровое отопление, в квартирах установили индивидуальные ванные комнаты и туалеты.

Объемно-планировочная структура здания была разделена на 8 частей 6 лестницами, располагавшимися в дворовой части. Четыре из них размещались в дворовых полукруглых ризалитах Г-образного уличного корпуса; пятая размещалась в углу дворового ризалита в левой части С-В крыла уличного корпуса, а шестая располагалась внутри южного дворового крыла, соединенного с Ю-З дворовым крылом С-З уличного объема. Помещения 1-го этажа уличного объема имели входы со стороны улиц и выходы в лестничные клетки. Два входа в помещения 1-го этажа южного дворового крыла С-В объема размещались в сквозном арочном проезде. Две парадные лестничные клетки, ведущие на верхние жилые этажи, имели входы со стороны улицы (один из них размещался в сквозном арочном проезде С-В уличного крыла) и двора. Входы в другие лестничные клетки располагались только со двора. Помещения подвала имели вертикальные сообщения с лестничными клетками, 3 спуска, устроенные со двора в северной части здания, и использовались жителями и магазинами под склады и подсобки.

В 1-ом этаже размещались мебельный магазин и мастерская деревянных изделий фабриканта Матти Пиетинена, магазины продовольственных и промышленных товаров и компании. В южном дворовом крыле размещались 2 квартиры для сторожа и дворника.

Второй этаж частично был занят под офис фотографов, конторы Национального акционерного банка КОР. Остальные помещения предназначались под квартиры. На верхних этажах размещались престижные и большие по площади многокомнатные (от 3 до 7 комнат) квартиры. Их планировка на всех этажах была одинаковая. Квартиры были оснащены кухней, отдельными санузлами, подсобными помещениями. Помимо парового отопления гостиные отапливались печами. В мансардном этаже размещались 3 жилые квартиры. Остальные помещения чердака (в части южного дворового крыла и в центральной уличной части С-З крыла) использовались под подсобные помещения.

В 1920-1930-х гг. в здании размещалось советское консульство.

Дом получил значительные повреждения в результате пожара в августе 1941 г. Были разрушены крыша, угловая башня, дворовое Ю-З крыло по внутриквартальной Ю-З границе, утрачены почти все заполнения проемов. Декор и отделка фасадов имели многочисленные повреждения и утраты. Были повреждены и частично разрушены перекрытия, стены, перегородки. Служебная дворовая постройка была утрачена.

После 1944 г. здание находилось в полуразрушенном состоянии до 1953 г.

При восстановлении дома частично был утрачен его первоначальный облик. Высокий объем крыши не был восстановлен. Фасады исказились в результате утраты части лепного декора и конструктивных элементов (полукруглого эркера на С-В фасаде, угловой башни (в уровне чердака появился новый двухскатный объем), а также первоначального рисунка расстекловки проемов. Гранитный декор нижних ярусов сохранился с повреждениями, часть его не была восстановлена. На уличных фасадах фактурная штукатурка отделки нижней половины 2-го этажа была заменена на штукатурку под «шубу». Поврежденное дворовое Ю-З крыло было полностью разобрано.

Первоначальная объемно-планировочная структура здания была изменена. На 1-ом этаже возвели новые капитальные стены, деревянные перекрытия заменили на бетонные; многие помещения разделили новыми деревянными перегородками, печи разобрали. Лестничная клетка в правой части С-В уличного крыла была ликвидирована; ее объем был разделен новыми перекрытиями, и новые помещения вошли в состав квартир, а на 1-ом этаже помещение использовалось как подсобное. Круглая лестничная клетка в западной части С-З уличного крыла была разобрана с уровня 2-го этажа до верха. Перекрытые на каждом этаже помещения вошли в состав квартир. Таким образом, сохранилось расположение только 4 первоначальных лестниц, включая 2 парадные. Новые лестничные клетки были устроены в центральной дворовой части С-В крыла и рядом с круглым помещением бывшей лестницы. Для устройства новых объемов лестниц были возведены дополнительные капитальные стены. Входы в них устроили со стороны двора на месте первоначальных оконных проемов. Часть входных уличных проемов так и не была

восстановлена, их нижняя часть в уровне цоколя заложена.

Планировочная структура помещений на верхних этажах при устройстве в них коммунальных квартир также претерпела изменения: были возведены новые стены и перегородки, в части квартир санузлы перенесены в помещения бывших кухонь либо жилых комнат, устроены новые дополнительные санузлы. При перепланировке часть первоначальных перегородок была сохранена. Часть внутренних проемов заложили.

Исторические интерьеры, столярные заполнения проемов были утрачены. Существующие заполнения выполнены в современных материалах. В первоначальных лестничных клетках сохранились исторические покрытия ступеней, площадок и ограждения.

Помещения 1-го этажа в разное время использовались под магазины, конторы, детские ясли, социальные службы. В настоящее время в них размещаются аптеки, кафе, пекарня с кафе, магазин, парикмахерскую. Жилые квартиры приватизированы.

В 2018-2019 гг. проведена реставрация фасадов здания. Угловая башня и первоначальная отделка нижней части 2-го этажа на уличных фасадах не восстановлены.

В 1987 г. здание отнесено к памятникам архитектуры как памятник местного значения под следующим названием «Дом Петинена», 1908 г., Б. Юнг, О. Бомансон, А. Линдгрэн, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (приложение 2.5). В настоящее время здание является объектом культурного наследия регионального значения.

Выявлено, что наименование объекта дано с опечаткой. Наименование объекта в соответствии с фамилией его первого владельца и заказчика Матти Пиетинена должно быть «Дом Пиетинена».

В 2015 г. объект культурного наследия включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение 2.6).

В 2018 г. были установлены и утверждены предмет охраны и границы территории объекта культурного наследия (приложения 2.7, 2.8). Охранное обязательство на объект культурного наследия оформлено в 2020 г. (приложение 2.9); паспорт объекта культурного наследия оформлен в 2022 г. (приложение 2.10).

#### ИССЛЕДУЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КВ. № 41

Помещения квартиры № 41 находятся на 2-ом этаже, в левой части С-В уличного крыла. Вход в квартиру осуществляется из парадной, расположенной в глубине сквозного арочного проезда.

Квартира двухкомнатная, в ее площадь входят часть помещений четырехкомнатной квартиры (жилая комната с полукруглым эркером, коридор и площадь бывшего туалета) и часть помещений пятикомнатной квартиры (жилая комната с 2 окнами, обращенная в

сторону сквера, прихожая с одним окном, обращенным в сторону двора, площади бывших коридора, туалета и подсобных помещений. Эти помещения были выведены из площадей первоначальных квартир для устройства данной квартиры.

При выделении квартиры прежний вход со стороны лестничной клетки в бывшую четырехкомнатную квартиру, расположенный в одной капитальной стене с входом в первоначальную пятикомнатную квартиру, заложен. Также был заложен в продольной стене вход в бывшую пятикомнатную квартиру. В этой стене в квартире был пробит новый проем для сообщения между помещениями. Два внутренних проема в поперечной стене заложены в результате изоляции новой квартиры от помещений других квартир.

В комнатах, обращенных в сторону улицы, были устроены жилые комнаты. Перегородки туалетов и подсобных помещений снесены, в результате чего образовался смежный со всеми помещениями квартиры коридор. Прихожая, обращенная в сторону двора, приспособлена под кухню; в ней же были устроены отдельные туалет и ванная комната. Единственным сохранившимся элементом исторической планировки стало одно подсобное помещение, изначально входившее в состав пятикомнатной квартиры. При этом дверь была устроена в другой перегородке данного помещения.

В настоящее время собственником квартиры является Шульгин М.А. (приложение ). При приобретении квартиры установлено, что перегородки и полы вместе с частью сантехники уже были разобраны.

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

Были проведены работы по обследованию состояния конструкций помещений квартиры № 41, расположенной в уличном северо-восточном корпусе здания на 2-ом этаже.

В настоящем Акте рассмотрены разделы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 20-2023).

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 13.02.2024 г. № 05-05/24-09 (приложение 2.1).

## Раздел 1. Предварительные работы. Том 1.1. Предварительные работы (шифр 20-2023-ПР)

В разделе представлено следующее:

а) 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 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 13.02.2024 г. № 05-05/24-09 (приложение 2.1).

в) Технический паспорт на квартиру № 41; поэтажные планы 1-го – 3-го этажей из технического паспорта от 2017 г. (приложения 2.2, 2.3).

в) Правоустанавливающий документ (сведения из ЕГРН на квартиру № 41 (кад. № 47:01:0107003:4041), площадью 72,30 м<sup>2</sup>, расположенную на 2-ом этаже в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, и находящуюся в собственности (приложение 2.4).

г) Документы Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области:

- Приказ МК РФ № 1725-р от 22.09.2015 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена», 1908 г. (Ленинградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение 2.6);

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 г. № 01-03/18-25 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Петинена", 1908 г., расположенного по адресу (местонахождение): Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31» (приложение 2.7);

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-438 от 10.12.2018 г. «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31» (приложение 2.8);

- Распоряжение Комитета по культуре Ленинградской области № 01-04/20-102 от 26.03.2020 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленинградский, д. 31, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение 2.9);

- Паспорт объекта культурного наследия от 14.02.2022 г. (приложение 2.10).

д) 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 3);

- 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 его внешних и внутренних архитектурных и конструктивных элементов, оценивается, в целом как неудовлетворительное.

В рамках представленного проекта внимание уделено помещениям квартиры № 41, расположенной на 2-ом этаже здания.

*В помещениях квартиры выявлено следующее:*

- стены: кирпичные, оштукатурены (имеются отслоения покраски, трещины в штукатурке), в целом состояние удовлетворительное;
- перегородки: деревянные каркасные, оштукатуренные по дражке; часть первоначальных перегородок утрачена, поздние разобраны полностью; состояние удовлетворительное (локальные трещины в штукатурке);
- перекрытия: плоские ж/б монолитные по металлическим балкам, состояние удовлетворительное;
- полы: демонтированы (сохранились бетонные полы в кухне и санузле);
- потолки: оштукатурены, обрушения штукатурки в местах демонтажа перегородок, трещины в штукатурке по балкам;
- оконные проемы: расположение первоначальное, столярные заполнения из металлопластика, рисунок расстекловки не соответствует первоначальному;
- дверные проемы: часть первоначальных и исторических проемов заложена; внутриквартирные двери утрачены; входная дверь – поздняя деревянная;
- инженерное обеспечение: отопление, электроснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение подключены к внутридомовым сетям; горячее водоснабжение предусмотрено от газовой колонки; сантехническое оборудование частично демонтировано.

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 квартиры № 41 с приспособлением для современного использования: устройство новой конструкции полов со звукоизоляцией в межбалочном пространстве и гидроизоляции, и антресолей над гардеробной и санузлами; обшивка перегородок двумя листами ГКЛ с прокладкой негорючего материала; установка новых перегородок из ГКЛ по металлическим направляющим со звукоизоляционным материалом; устройство новых систем электрооборудования, холодного водоснабжения и водоотведения, обеспечение горячего водоснабжения двумя водонагревателями (использование существующей газовой колонки и установка нового электроводонагревателя); установка новых

сантехнических приборов; устройство подшивных потолков из ГКЛ по металлическим направляющим с сохранением существующей отделки потолков; устройство новых полов, чистовой отделки стен, потолков и откосов; установка новых дверных заполнений.

При проведении работ, указанных в Акте влияния, сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема помещений квартиры, не нарушается общая конструктивная схема всего здания и не изменяется его 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 «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, 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. Краткая историческая справка (шифр 20-2023-КНИ.ИААИ);

- Том 2.2. Историко – архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер (шифр 20-2023-КНИ.ИАИ.ОЧ);

- Том 2.3. Инженерно – технические исследования. Отчет по результатам технического обследования состояния основных несущих конструкций части здания (шифр 20-2023-ТО).

### Том 2.1. Историко - архивные и библиографические исследования. Краткая историческая справка

В данном томе представлено следующее:

а) Общие сведения о здании.

б) Историко-архивные и библиографические исследования, включающие: краткую историческую справку о градостроительном развитии территории, квартала и участка в целом; историю строительства, перестроек и использования здания, и помещений квартиры № 41, расположенной на 2-ом этаже здания; 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 информацией, на основании чего выполнены натурные исследования, с краткой информацией об исследуемом объекте и сведениями о техническом состоянии помещений квартиры № 41.

Выводом является возможность проведения работ по ремонту помещений квартиры № 41 для их приспособления для современного использования.

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

б) Фотофиксация: общие виды фасадов и фрагментов лицевого и дворового фасадов, соответствующих помещениям квартиры № 41, общие виды помещений квартиры, фрагменты конструктивных и иных элементов (стены, перекрытия, потолки).

в) Обмерные чертежи исследуемой части здания: схема фрагмента плана 2-го этажа (план приспособляемых помещений квартиры № 41); сечения помещений.

Исторические сведения об объекте, обмеры и фотофиксация представлены в



достаточном объеме для разработки дальнейших разделов проектной документации.

Том 2.3. Инженерно – технические исследования. Отчет по результатам технического обследования состояния основных несущих конструкций здания

В томе представлено следующее:

- а) введение с перечнем выполненных работ и нормативными документами;
- б) краткая характеристика объекта с описанием его существующей объемно-пространственной структуры, сведениями о конструктивной схеме здания;
- в) техническое обследование конструкций в помещениях Заказчика (квартиры № 41) с подробным описанием и фотофиксацией, выводами и рекомендациями по результатам обследования;
- г) поверочные расчеты несущих способностей перекрытий над 1-ым этажом с определением механических характеристик металлических балок;
- д) схемы перекрытий над 1-ым и 2-ым этажами с расположением металлических балок; чертежи сечений перекрытий; схема дефектов (фрагмент плана 2-го этажа – квартиры № 41) с показанием трещин в стенах, перегородках и в бетонном межбалочном заполнении перекрытий;
- е) фотофиксация (общий вид лицевого фасада, фрагменты фасадов, соответствующих помещениям квартиры, конструктивные элементы (стены, перекрытия).
- ж) приложения, включающие протокол испытаний металлических балок перекрытий, поверочные расчеты балок перекрытий.

*По результатам инженерно-технического исследования конструктивных элементов в пределах помещений квартиры № 41 выявлено:*

- стены: кирпичные, состояние ограничено работоспособное (мелкие трещины в штукатурке до 2 мм);
- перегородки: деревянные каркасные с дощатой обшивкой и штукатуркой по дранке, состояние ограничено работоспособное (мелкие трещины по штукатурке);
- перекрытия: монолитные ж/б по металлическим балкам, полы разобраны; частично в зоне санузла и на кухне сохранилось бетонное покрытие пола со шлаковой засыпкой; состояние перекрытий ограничено работоспособное: *перекрытия 1-го этажа*: существенное коррозионное повреждение несущих балок перекрытия 1-го этажа не выявлено; в соответствии с поверочными расчетами (по СП 16.13330.2017) перекрытия имеют достаточную несущую способность для восприятия несущих нагрузок; *перекрытия 2-го этажа*: выявлены повреждения в виде трещин по штукатурке потолка вдоль балок и дощатое заполнение межбалочного пространства в коридоре, оштукатуренное по дранке.

По результатам обследования сделан вывод о возможности проведения работ по ремонту квартиры, даны рекомендации о необходимости отделки стен и потолков.

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

- Подраздел 1. Архитектурные решения:

Том 3.1. Пояснительная записка. Архитектурные решения (шифр 20-2023-П-АР);

- Подраздел 2. Конструктивные решения

Том 3.2. Пояснительная записка. Конструктивные решения (шифр 20-2023-П-АР);

- Подраздел 3. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения:

- Том 3.3.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения (шифр 20-2023-ИОС1.ЭОМ);

- Том 3.3.2. Часть 2. Система водоснабжения (шифр 20-2023-ИОС2.ВК);

- Том 3.3.3. Часть 3. Система водоотведения (шифр 20-2023-ИОС3.ВК).

- Подраздел 3. Проект организации проведения работ по сохранению объекта (шифр 20-2023-ПОР).

- Том 3.4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта

Том 3.1. Пояснительная записка. Архитектурные решения

В томе представлены:

- а) Пояснительная записка с перечнем документов, на основании которых выполнен проект по ремонту и приспособлению помещений 2-го этажа квартиры № 41.
- б) Чертежи, включающие: общие данные, фрагмент плана 2-го этажа, совмещённый с планом выявленных помещений подвала, и план подвала помещений, сечения помещений.

Том 3.2. Пояснительная записка. Конструктивные решения

В томе представлены:

- а) Введение с перечнем документов, на основании которых разработан том.
- б) Краткая характеристика объекта.
- в) Обоснование конструктивных решений: ремонт полов, устройство антресолей.
- г) Чертежи, включающие: общие данные; фрагменты плана 2-го этажа (квартиры № 41) с показанием расположения новых металлических балок в толще перекрытия и схемой расположения антресолей; сечения помещения, где устраиваются антресоли; узлы конструкций, решения конструкций полов (сечения); спецификации металла и материалов.

*Проектом ремонта и приспособления для современного использования предусматривается следующее:*

- удаление отделки со стен и потолков (покрасочных слоев, деструктивной штукатурки, клеевых слоев от облицовки керамической плитки);
- расчистка помещений от оставшегося строительного мусора,

- усиление перекрытия 1-го этажа в пом. 2.2 (жилое помещение) с устройством дополнительных металлических балок квадратного сечения 100x5 мм между существующими балками двутаврового сечения; в пом. 2.4 устройство профлистов по существующим балкам с засыпкой керамзитом и выполнением бетонной армированной плиты;
- в пом. 2.2, 2.4 и 2.7 устройство новой конструкции антресолей из металлических стоек квадратного сечения 100x5 мм, установленных на новые дополнительные металлические балки перекрытия;
- обработка старых двутаврового сечения и новых квадратного сечения металлических балок перекрытий антикоррозийными составами;
- устройство новых конструкций полов (в санузлах – покрытие керамической плиткой, в остальных помещениях – покрытие кварцвинилом), в помещениях с повышенной влажностью при устройстве полов выполнение в 2 слоя гидроизоляции, в жилых помещениях и коридорах с прокладкой звуко,- и теплоизоляционного материала;
- оштукатуривание стен и потолков после удаления деструктивных слоев и окраски с новым окрашиванием;
- обшивка существующих деревянных перегородок листами ГКЛ с прокладкой негорючего материала Rockwool Light Batts;
- установка новых каркасных перегородок из ГКЛ с заполнением негорючим материалом Rockwool Light Batts при использовании в санузлах влагостойких листов ГКЛ;
- устройство подшивных потолков из ГКЛ по металлическим направляющим с использованием в санузлах влагостойкого материала;
- установка новых дверей в современном исполнении;
- сохранение существующих заполнений оконных проемов из металлопластика;
- оштукатуривание и окрашивание откосов проемов;
- сохранение существующей системы теплоснабжения и его установленного оборудования (радиаторов);
- устройство новой системы электроснабжения и электрооборудования;
- устройство новой системы холодного водоснабжения и водоотведения; обеспечение горячим водоснабжением при использовании сохранившейся газовой колонки и нового электроводонагревателя;
- подключение нового сантехнического и иного бытового оборудования к существующим внутридомовым сетям (местоположение кухонного оборудования сохраняется).

### Том 3.3.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения

В настоящее время существующая система электроснабжения и электрооборудования не функционирует. Предусматривается новая система коммуникации.

Показатели для подключения:

Точка присоединения: щит этажный (расположен на 2-ом этаже здания); потребная мощность – 4,5 кВт; вид ввода и уровень напряжения в точке присоединения – ВРУ, однофазный, 220 В; система заземления – Т-С-S; категория электроприемников по надежности электроснабжения – III; характер нагрузки: коммунально-бытовой; установленная мощность объекта:  $R_{уст}=6,23$  кВт.

Предусматривается следующее:

- в этажном щите монтаж подключения КЛ-0,4 кВ в гибкой гофрированной трубе из ПВХ (кабель марки ВВГнг-LS 3х6 мм<sup>2</sup>;
- соединение проектируемой КЛ-0,4 кВ с ВРУ, установленным в приспособляемом помещении; установка токоограничивающего автомата и счетчика электроэнергии в ВРУ;
- прокладка групповых сетей в приспособляемом помещении: за подвесным потолком в гофрированных трубах ПВХ d 20 мм; спуски к выключателям и розеткам в гофрированных трубах ПВХ d 20 мм открытым способом;
- принятие кабеля для питания розеток и электрооборудования марки ВВГнг LS 5х4мм.кв, ВВГ нг LS 3х2,5 мм<sup>2</sup>, для внутреннего освещения – ВВГнг LS 3х1,5мм.кв;
- использование в осветительных приборах энергосберегающих ламп мощн. 7Вт.

### Том 3.3.2. Часть 2. Система водоснабжения

Существующее оборудование находится в неудовлетворительном состоянии и не подлежит использованию.

Водоснабжение помещений предусматривается от существующих внутридомовых сетей холодного водопровода: от существующего стояка холодного водопровода, проходящего в помещении кухни СВК-15-3.

На ответвлении от существующего стояка Ду=25 мм предусмотрена установка отключающей запорной арматуры на объект Заказчика.

Система внутреннего хозяйственно-питьевого водоснабжения ХВС принята по коллекторной схеме с установкой 2 распределительных коллекторов с шаровыми кранами.

Горячее водоснабжение ГВС обеспечивается использованием существующей газовой колонки и устанавливаемого в санузле электроводонагревателя V=100 л. Для равномерного распределения потока воды устанавливается 2 гидропневмобака =50 л.

Внутренняя разводка сетей предусматривается из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном PP-FIBER PN25VALTEC. Прокладка трубопроводов системы ХВС под за потолком в коридоре предусматривается в трубной теплоизоляции «Thermaflex FRZ».

Системы ХВС и ГВС оборудованы отключающей и водоспускной арматурой.

### Том 3.3.3. Часть 3. Система водоотведения

Частично сохранилось оборудование, эксплуатации не подлежит.

Предусматривается:

- отведение хозяйственно-бытовых сточных вод от установленных санитарно-технических приборов в существующий стояк канализации  $d_u=100$ мм после подключения его к внутридомовым канализационным сетям и с дальнейшим сбросом через выпуски сетей канализации в городской коммунальный коллектор;
- монтаж системы канализации из полипропиленовых трудно воспламеняющих по классу (PP) труб  $\varnothing 50$ ,  $\varnothing 110$  от фирмы «Ostendorf», обладающих повышенной звукоизоляцией, устойчивостью к коррозии и воздействию высоких температур;
- предусмотрение на горизонтальных участках проектируемых сетей канализации косых фасонных частей, отводов, тройников и т.п. с установлением прочисток;

- предусмотрено вентиляции сети через вентиляционный стояк (СтК-1 Ø110 существующий), выведенный через кровлю на высоту 0,2 м от скатной кровли;
- заделка мест прохода канализационных трубопроводов через перекрытия цементным раствором на всю толщину перекрытия с установкой противопожарных муфт.

#### Том 3.4. 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, строительного мусора, необходимого оборудования, а также бытовых и технических помещений в пределах квартиры № 41;
- обеспечение временного подключения инженерных сетей, технической и питьевой водой в приспособляемых помещениях;
- обеспечение въезда и выезда транспорта и строительной техники для доставки строительных материалов со стороны Ленинградского проспекта через двор в арку и ручного переноса строительных материалов через входной проем парадной, расположенной в арке;
- 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) специальным автотранспортом через двор на Ленинградский пр. и далее на существующий полигон ТБО РОСЭМ (расстояние 9.2 км);
- иные мероприятия, предусмотренные СП 48.13330.2019 (СНиП 12-01-2004 Организация строительства).

*В основной период предусмотрено:*

1. Осуществление работ по ремонту и усилению элементов, перечисленных в Томе 3.1 «Архитектурные решения» (шифр 20-2023-ПЗ.АР).
2. Уборка мусора с территории объекта производства работ.

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, собранных и полученных 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. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
4. 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».
5. СП 54.13330.2011 «Здание жилые многоквартирные».
6. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений».
7. СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
8. СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение».
9. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».
10. 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».
11. СП30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
12. СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности».
- СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов».
13. СП 48.13330.2019 «Организация строительства» (акт. ред. СНиП 12-01-2004).
14. Технический паспорт на квартиру № 41, расположенную в здании по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, от 01.02.2017 г.; поэтажные планы из технического паспорта здания от 2017 г.
15. Сведения из ЕГРН на квартиру № 41, расположенную на 2-ом этаже в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (кад. № 47:01:0107003:4041), площадью 72,30 м<sup>2</sup>.
16. Решение Леноблисполкома № 325 от 27.07.1987 г.
17. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 г. № 01-03/18-25 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Петинена», 1908 г., расположенного по адресу (местонахождение): Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31».
18. Паспорт объекта культурного наследия от 14.02.2022 г.
19. Выборг. Проект зон охраны. Предпроектные исследования. Р.П. Том I. Историческая записка. Графический анализ планировочной структуры города.
20. «Градостроительная, историко-культурная и технико-экономическая экспертиза недвижимого объекта, состоящего под государственной охраной, в порядке подготовки

его к приватизации», объект: Дом АО «Хякли, Лаллука и Ко», 1905 г. Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Вокзальная, д. 7, ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», шифр 29-02 (Историко-градостроительный анализ участка и окружающей территории (выдержки). Куваева Ю.П.).

21. «Анализ визуального восприятия по объекту «Железнодорожный пункт пропуска (ЖДПП) Выборг», расположенного по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ж.-д. станция Выборг в непосредственной близости с выявленным объектом культурного наследия «Железнодорожный вокзал, 1913 г., 1953 гг.», ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», Краткая историческая справка (выдержки, цитаты). Куваева Ю.П.
22. Провинциальный архив г. Миккели (ММА). Выборгский магистрат. Л. 3097, 3099, 3103, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113.
23. Национальный архив Финляндии, Хнльсинки.
24. Viipurin kaupungin historia (VKH), O.3. Lappeenranta, 1975.
25. Краснолуцкий А.Ю., «Выборг», Том I, Изд-во «Крига», СПб, 2021.
26. Краснолуцкий А.Ю., «Выборг», Том II, Изд-во «Крига», СПб, 2021.
27. Сайт: [ristikivi.spb.ru](http://ristikivi.spb.ru)
28. Кириллов В.В. Архитектура северного модерна. УРСС. Москва. 2001.
29. Финский сайт: [VirtuaalliViipuri.fi](http://VirtuaalliViipuri.fi)
30. Viipuri Suursodassa 1939-1944. Kirjaveteraanit Oy. 1990.
31. Фотоархив Вооруженных Сил Финляндии SA-KUVA.

#### **Обоснования вывода экспертизы:**

Обследования помещений 2-го этажа (квартиры № 41) в здании по Ленинградскому пр., д. 31, б, и проектные работы по сохранению объекта культурного наследия (ремонт помещений кв. № 41 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:

- выполнена 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 помещений квартиры № 41 с приспособлением для современного использования).

*Эскизный проект не требуется, работы выполняются по ремонту помещений 2-го этажа в пределах квартиры № 41. Принципиальные решения изменений объемно-планировочной структуры помещений не предусматриваются, предмет охраны не нарушен и сохраняется.*

- 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 «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, - - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 20-2023).

**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. 01.11.2024 г.
2. Копии документов, представленные Заказчиком и полученные экспертами самостоятельно:
  - 2.1. Задание Департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области от 13.02.2024 г. № 05-05/24-09.
  - 2.2. Технический паспорт на квартиру № 41, расположенную в здании по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, от 01.02.2017 г.



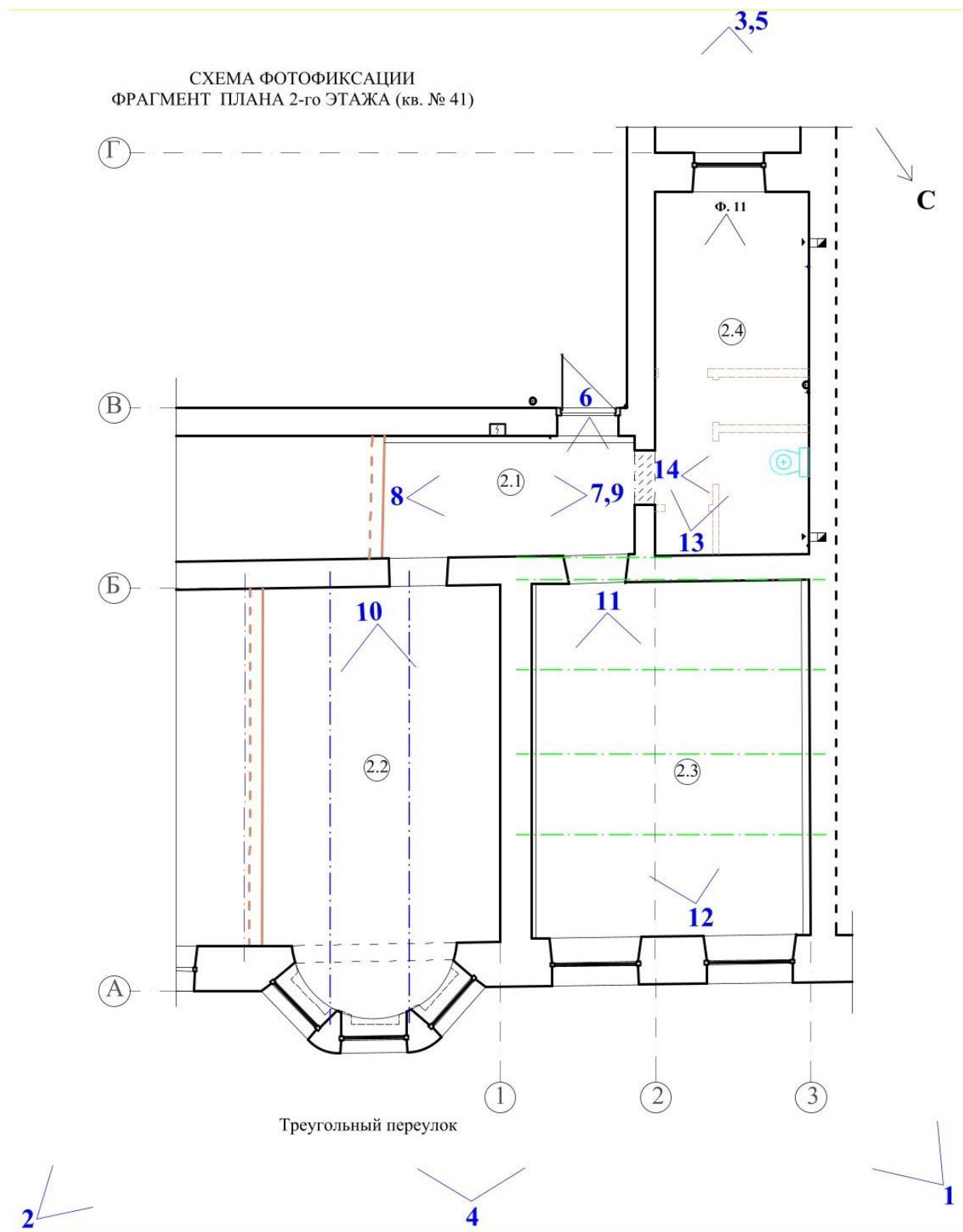
- 2.3. поэтажные планы из технического паспорта здания от 2017 г.
- 2.4. Сведения из ЕГРН на квартиру № 41, расположенную на 2-ом этаже в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (кад. № 47:01:0107003:4041), площадью 72,30 м2.
- 2.5. Решение Леноблисполкома № 325 от 27.07.1987 г.
- 2.6. Приказ МК РФ № 1725-р от 22.09.2015 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена», 1908 г. (Ленинградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2.7. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 г. № 01-03/18-25 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Петинена", 1908 г., расположенного по адресу (местонахождение): Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31».
- 2.8. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-438 от 10.12.2018 г. «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31».
- 2.9. Распоряжение Комитета по культуре Ленинградской области № 01-04/20-102 от 26.03.2020 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленинградский, д. 31, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
- 2.10. Паспорт объекта культурного наследия от 14.02.2022 г.
3. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 20.02.2024 г.
4. Протоколы заседаний экспертной комиссии.
5. Договоры с экспертами.

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

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

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

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ



## ПЕРЕЧЕНЬ ФОТОГРАФИЙ:

- Фото 1. Общий вид здания с севера, со стороны Ленинградского проспекта. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 2. Общий вид лицевого северо-восточного фасада здания с востока. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 3. Фрагмент дворового юго-западного фасада уличного корпуса здания. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 4. Фрагмент лицевого северо-восточного фасада здания (2-ой этаж), соответствующий помещениям Заказчика. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 5. Фрагмент дворового юго-западного фасада уличного корпуса здания (2-ой этаж), соответствующий помещениям Заказчика. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 6. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.1. Вид со стороны лестничной клетки. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 7. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.1. Вид на юго-восточную часть помещения. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 8. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.1. Вид на северо-западную часть помещения. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 9. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.1. Перекрытие. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 10. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.2. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 11. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.3. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 12. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.3. Вид на юго-западную часть помещения. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 13. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.4. Общий вид помещения с северо-запада. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 14. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.4. Вид на северную часть помещения. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

## ФОТОГРАФИИ:



Фото 1. Общий вид здания с севера, со стороны Ленинградского проспекта. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 2. Общий вид лицевого северо-восточного фасада здания с востока. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 3. Фрагмент дворового юго-западного фасада уличного корпуса здания. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 4. Фрагмент лицевого северо-восточного фасада здания (2-ой этаж), соответствующий помещениям Заказчика. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

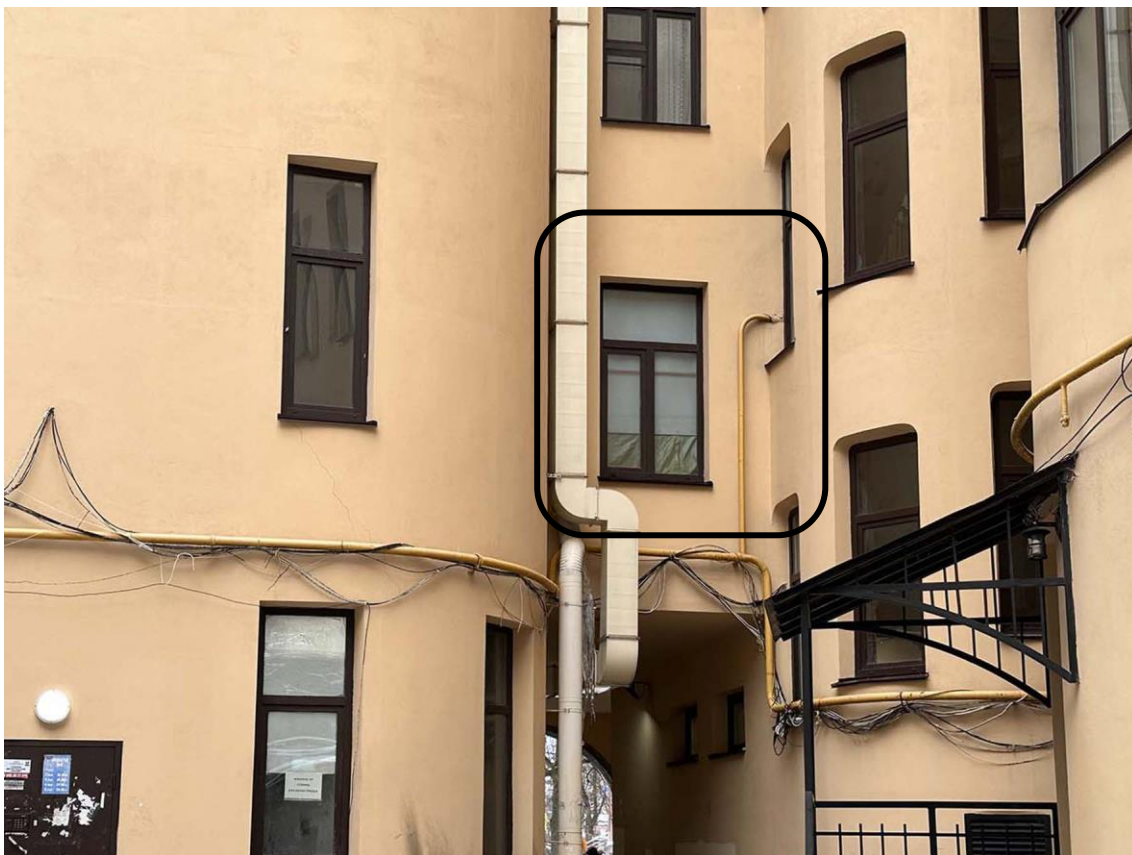


Фото 5. Фрагмент дворового юго-западного фасада уличного корпуса здания (2-ой этаж), соответствующий помещениям Заказчика. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 6. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.1. Вид со стороны лестничной клетки. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

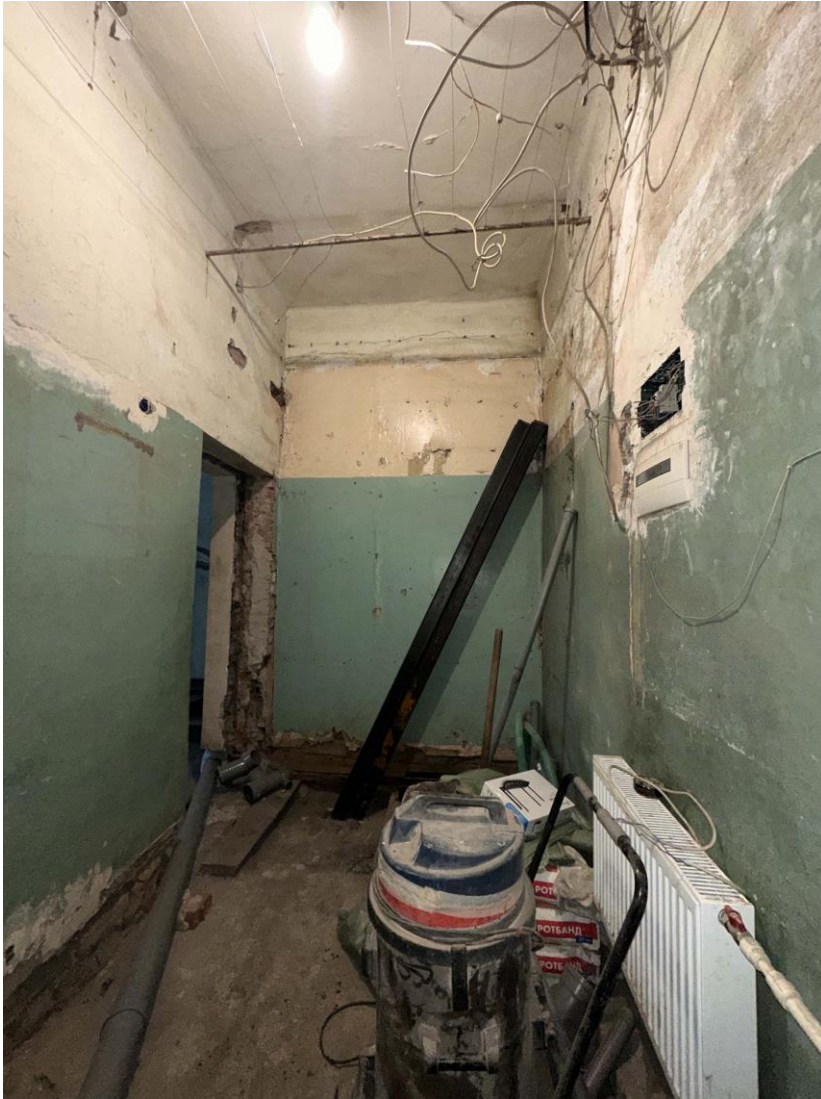


Фото 7. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.1. Вид на юго-восточную часть помещения.  
Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.





Фото 8. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.1. Вид на северо-западную часть помещения.  
Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 9. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.1. Перекрытие. Дата съемки: 01.11.2024 г.  
Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 10. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.2. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 11. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.3. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 12. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.3. Вид на юго-западную часть помещения.  
Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 13. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.4. Общий вид помещения с северо-запада.  
Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

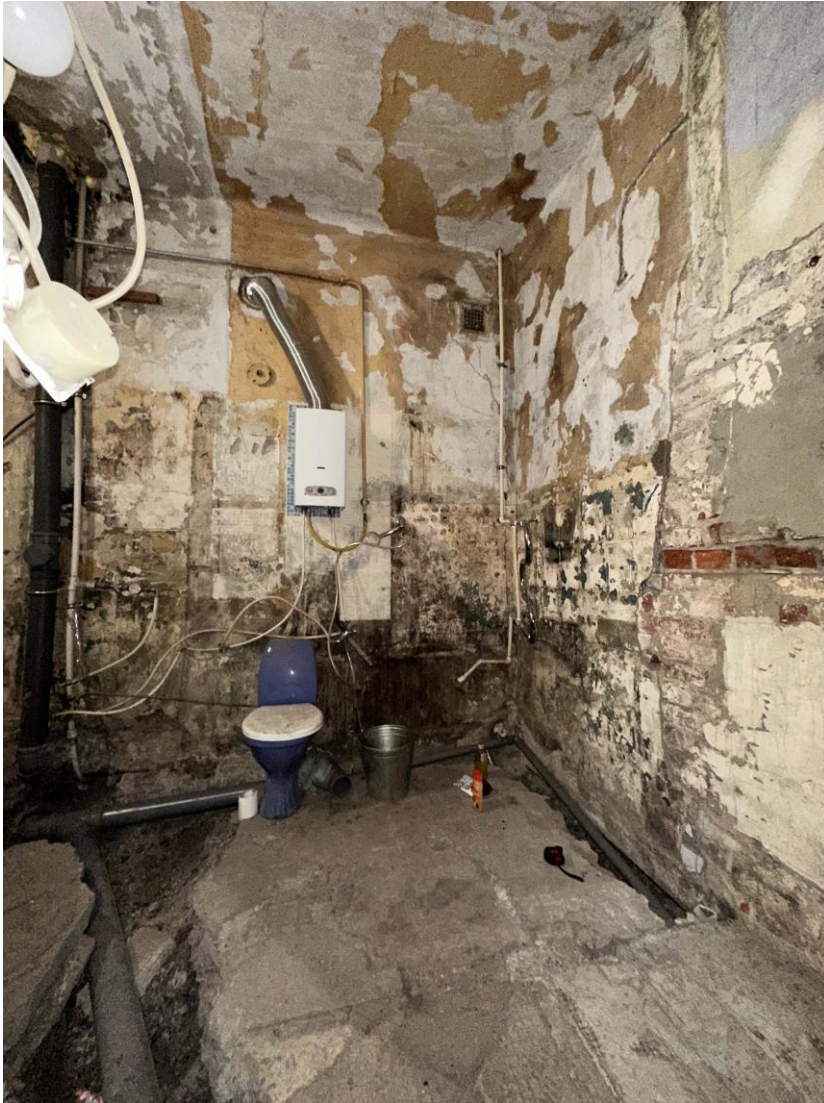


Фото 14. Квартира № 41 (2-ой этаж). Пом. 2.4. Вид на северную часть помещения. Дата съемки: 01.11.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

**Копии документов, представленные Заказчиком и полученные экспертами  
самостоятельно**




2.1. Задание Департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области от 13.02.2024 г. № 05-05/24-09

СОГЛАСОВАНО:

Собственник помещения (квартира № 41)  
объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом Петинена»

(должность, наименование организации)

 Шульгин Михаил Андреевич  
(подпись) (Ф.И.О.)

"13" февраля 2024 г.  
М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя комитета  
по сохранению культурного наследия  
Ленинградской области

(должность, наименование органа охраны  
объектов культурного наследия)

 Т.Е. Лазарева  
(подпись) (Ф.И.О.)

"13" февраля 2024 г.  
М.П.



ЗАДАНИЕ

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

от 13.02.2024 № 05-05/24-09

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 «Дом Петинена»

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)

проспект Ленинградский д. 31 корп./стр. - офис/кв. 41

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

Собственник (законный владелец): Шульгин Михаил Андреевич

(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)

проспект Ленинградский д. 10 лит. - офис/кв. 9

СНИЛС 1 8 9 9 5 7 6 5 2 7 1

ОГРН/ОГРНИП 8

Ответственный представитель: Шульгин Михаил Андреевич  
(фамилия, имя, отчество (при наличии))

Контактный телефон: 8 (911) 124-36-77

Адрес электронной почты: Jazzanova.funkyman@gmail.com

4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия: на дату выдачи настоящего задания охранным обязательством 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 10.12.2018 №01-03/18-438 |
|---|

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

|   |
|---|
| Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 № 01-03/18-25 |
|---|

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:

|   |
|---|
| <p>Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, разработанная ООО «Неолик» в 2017 г. (Шифр НЛ-11/ВЖД-2017).</p> <p>Проектная документация на ремонтно-реставрационные работы (Оценка технического состояния и проектирование капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области) «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31», разработанная ООО «Неолик» в 2018 г. (Шифр НЛ-11/ВЖДФ-2018).</p> |
|---|

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

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <b>Раздел 1. Предварительные работы:</b>  |                                       |
| <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- пояснительную записку;</li> <li>- рабочую документацию;</li> <li>- объектную и локальные сметы.</li> </ul> <p>1.2. Документально-протокольная фотофиксация;</p> <p>1.3. Исходно-разрешительная документация.</p> |                                       |
| <b>Раздел 2. Комплексные научные исследования:</b>  |                                       |
| 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 справки на основе опубликованных материалов.</p> <p>2.1.2. Архитектурные обмеры:</p> <p>2.1.2.1. Архитектурный обмер</p>   | -----                                 |

|  |   |
|--|---|
| <p>отдельных частей объекта культурного наследия: в объеме, необходимом для разработки проектной документации;</p> <p>2.1.2.2. Фотофиксация.</p> <p><b>2.1.3. Инженерные изыскания:</b></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><b>2.1.4. Технологическое обследование состояния отделочных материалов:</b></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> |   |
| <p><b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления (с указанием о необходимости разработки вариантов, в том числе на конкурсной основе):</b></p>  |   |
| <p>1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта):</p>  | <p>2. Проект (проектная документация)</p>   |
| <p>При необходимости по решению заказчика работ по сохранению объекта культурного наследия либо проектной организации</p>  | <p>3.2.1. Пояснительная записка;</p> <p>3.2.2. Архитектурные решения;</p> <p>3.2.3. Проект организации проведения работ по сохранению объекта культурного наследия (или его части);</p> <p>3.2.4. Сводный сметный расчет (при необходимости).</p> |
| <p><b>Раздел 4. Рабочая проектно-сметная документация:</b></p>   |   |
| <p>1. Этап до начала производства работ</p>  | <p>2. Этап в процессе производства работ</p>  |
| <p>4.1.1. Технологии проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;</p> <p>4.1.2. Отдельные архитектурные детали;</p> <p>4.1.3. Чертежи изделий (план, фасад, разрез) (при необходимости);</p> <p>4.1.4. Маркировочные чертежи и шаблоны (при необходимости);</p> <p>4.1.5. Спецификации на материалы и изделия;</p> <p>4.1.6. Ведомости и сводные ведомости потребности в материалах (при необходимости).</p>   | <p>4.2.1. Уточнение проектных решений по результатам раскрытий в процессе производства ремонтно-реставрационных работ.</p>  |
| <p><b>Раздел 5. Научно-реставрационный отчет:</b></p> <p>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).</p> <p>Отчетная документация оформляется и утверждается в соответствии</p>   |   |

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. Технический паспорт на квартиру № 41, расположенную в здании по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, от 01.02.2017 г.

Правоустанавливающим документом не является  
Составлен по фактическому пользованию

**Ленинградская область код 47**  
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»  
Выборгское БТИ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ\***  
(основные характеристики)  
**НА КВАРТИРУ № 41**  
расположенную в жилом доме, находящемся по адресу

|                |  |
|----------------|--|
| адрес объекта  | Ленинградская область                    |
| или            | Выборгский муниципальный район           |
| местоположение | г.Выборг<br>пр.Ленинградский<br>дом № 31 |

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Реестровый номер            | <input type="text"/> |
| Кадастровый (учебный) номер | <input type="text"/> |
| Инвентарный номер           | 806                  |

Составлен по данным инвентаризации от 01.02.2017.

Форма утверждена  
приказом генерального директора  
ГУП «Леноблинвентаризация»  
от 29.09.2009 г. № 97

Действителен с приложением плана квартиры.

\* Выдается по заявлению заказчика.

ГУП «Леноблинвентаризация»  
А/М БТИ (ИПТ. 1160.07.11)

### 1. Сведения о принадлежности

| Дата регистрации | Фамилия, имя и отчество.<br>Наименование организации. | Документы,<br>устанавливающие право<br>собственности | Долевое<br>участие |
|------------------|---|--|--------------------|
|                  |   |  |                    |
|                  |   |  |                    |

### II. Экспликация площади квартиры

| Литера | Этаж | Номер по плану | Назначение<br>частей<br>помещения | Общая площадь,<br>кв.м | В т.ч. площадь |        |           | Высота | Самовольно пере<br>оборуд. площадь | Примечание |                     |
|--------|------|----------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|--------|-----------|--------|------------------------------------|------------|---------------------|
|        |      |                |                                   |                        | квартиры       | из нее |           |        |                                    |            |                     |
|        |      |                |                                   |                        |                | жилая  | подсобная |        |                                    |            | балконов,<br>лоджий |
| 1      | 2    | 3              | 4                                 | 5                      | 6              | 7      | 8         | 9      | 10                                 | 11         | 12                  |
| A      | 2    | 1              | коридор                           | 8,2                    | 8,2            |        | 8,2       |        | 3,20                               |            |                     |
|        |      | 2              | кухня                             | 7,3                    | 7,3            |        | 7,3       |        |                                    |            |                     |
|        |      | 3              | туалет                            | 1,2                    | 1,2            |        | 1,2       |        |                                    |            |                     |
|        |      | 4              | ванная                            | 2,9                    | 2,9            |        | 2,9       |        |                                    |            |                     |
|        |      | 5              | кладовая                          | 0,6                    | 0,6            |        | 0,6       |        |                                    |            |                     |
|        |      | 6              | комната                           | 27,1                   | 27,1           | 27,1   |           |        |                                    |            |                     |
|        |      | 7              | комната                           | 25,0                   | 25,0           | 25,0   |           |        |                                    |            |                     |
|        |      |                | ИТОГО                             | 72,3                   | 72,3           | 52,1   | 20,2      |        |                                    |            |                     |



### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1907      Этажность 6      Физический износ 65 %.

| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов<br>( материал, конструкция или система, отделка и прочее ) |
|---------------------------------------|---|
| 1                                     | 2   |
| 1. Наружные стены (материал)          | кирпичные   |
| 2. Перегородки (материал)             |   |
| 3. Перекрытия (материал)              | бетонное  |
| 4. Полы:                              |   |
| а) в жилых комнатах                   |   |
| б) в кухне                            |   |
| в) в ванной                           |   |
| г) в других помещениях                |   |
| 5. Проемы:                            |   |
| оконные                               |   |
| дверные                               |   |
| 6. Отделка стен:                      |   |
| а) в жилых комнатах                   |   |
| б) в кухне                            |   |
| в) в ванной                           |   |
| г) в других помещениях                |   |
| 7. Отделка потолков:                  |   |
| а) в жилых комнатах                   |   |
| б) в кухне                            |   |
| в) в ванной                           |   |
| г) в других помещениях                |   |
| 8. Наличие:                           |   |

### IV. Стоимость квартиры

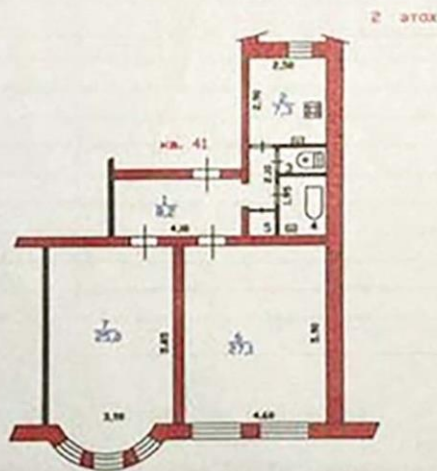
Действительная инвентаризационная стоимость на 2017 г. составляет 100489 руб.

« 06 » 02 2017 г.

«    »                    2017 г.

« 06 » 02 2017 г.





|   |   |               |
|---|---|---------------|
| РФ<br>47  | филиал ГУП "Леноблинестаризация"<br>Выборское БТИ | инв. №<br>806 |
| Постажный план<br>на кв. № 41, 2 этаж<br>г. Выборг, Ленинградский пр., дом 31 |   | М<br>1:200    |
| Дата  | ФИО   | Подпись       |
| 06.02.17  | Исполнитель<br>Спиркович В.С.                     |               |

2.3. Поэтажные планы из технического паспорта здания от 2017 г.

Правоустанавливающим документом не является  
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47  
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»  
Выборгское БТИ

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Многоквартирный жилой дом

назначение **жилое**

использование **жилое**

адрес объекта **Ленинградская область**  
или **Выборгский муниципальный район**  
местоположение **г.Выборг**  
**пр.Ленинградский**  
**дом № 31**

Составлен по состоянию на 1 июня 2017г.

Реестровый номер

1-34-4

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

806

Год постройки: 1907

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

ГУП «Леноблинвентаризация»  
АРМ БТИ (017.1.1160.07.11)

**I. Сведения о принадлежности**

| Дата регистрации | Фамилия, имя и отчество. Наименование организации         | Документы, устанавливающие право собственности | Долевое участие |
|------------------|---|--|-----------------|
|                  | Администрация МО "Выборгский район Ленинградской области" |  | целое           |
|                  |   |  |                 |
|                  |   |  |                 |
|                  |   |  |                 |
|                  |   |  |                 |
|                  |   |  |                 |
|                  |   |  |                 |

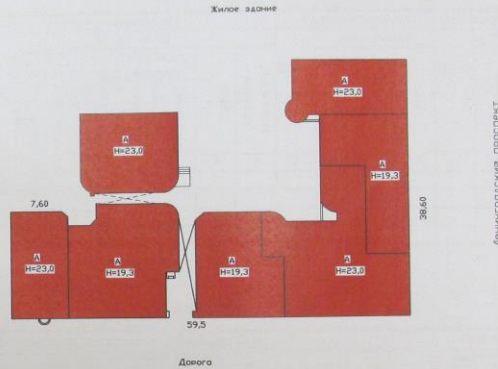
**II. Учет запретов и арестов**

| НАЛОЖЕНО | СНЯТО |
|----------|-------|
|          |       |
|          |       |
|          |       |

**III. Общие сведения**

- |   |                |   |               |
|---|----------------|---|---------------|
| 1. Серия, тип проекта   | <u>типовой</u> | 11. Площадь нежилых помещений, кв.м                   | <u>743,9</u>  |
| 2. Число этажей: надземных: <u>6</u> ; подземных: <u>1 (подвал)</u> |                | 12. Год постройки                                     | <u>1907</u>   |
| 3. Площадь застройки, кв.м  | <u>1481,7</u>  | 13. Год последнего капремонта                         | <u>    </u>   |
| 4. Объем здания, куб.м  | <u>31702</u>   | 14. Стоимость восстановительная в ценах 1969 г., руб. | <u>721200</u> |
| 5. Общая площадь, кв.м  | <u>6183,0</u>  | 15. Стоимость действительная в ценах 1969 г., руб.    | <u>252420</u> |
| 6. Площадь квартир, кв.м  | <u>4605,5</u>  | 16. Балансовая стоимость, руб.                        | <u>    </u>   |
| 7. Жилая площадь, кв.м  | <u>2902,3</u>  | 17. Физический износ, %                               | <u>65</u>     |
| 8. Площадь балконов лоджий и террас, кв.м                           | <u>21,0</u>    | 18. Эксплуатационная организация                      | <u>    </u>   |
| 9. Число лестниц  | <u>7</u>       |   |               |
| 10. Уборочная площадь лестничных клеток, кв.м                       | <u>781,9</u>   |   |               |

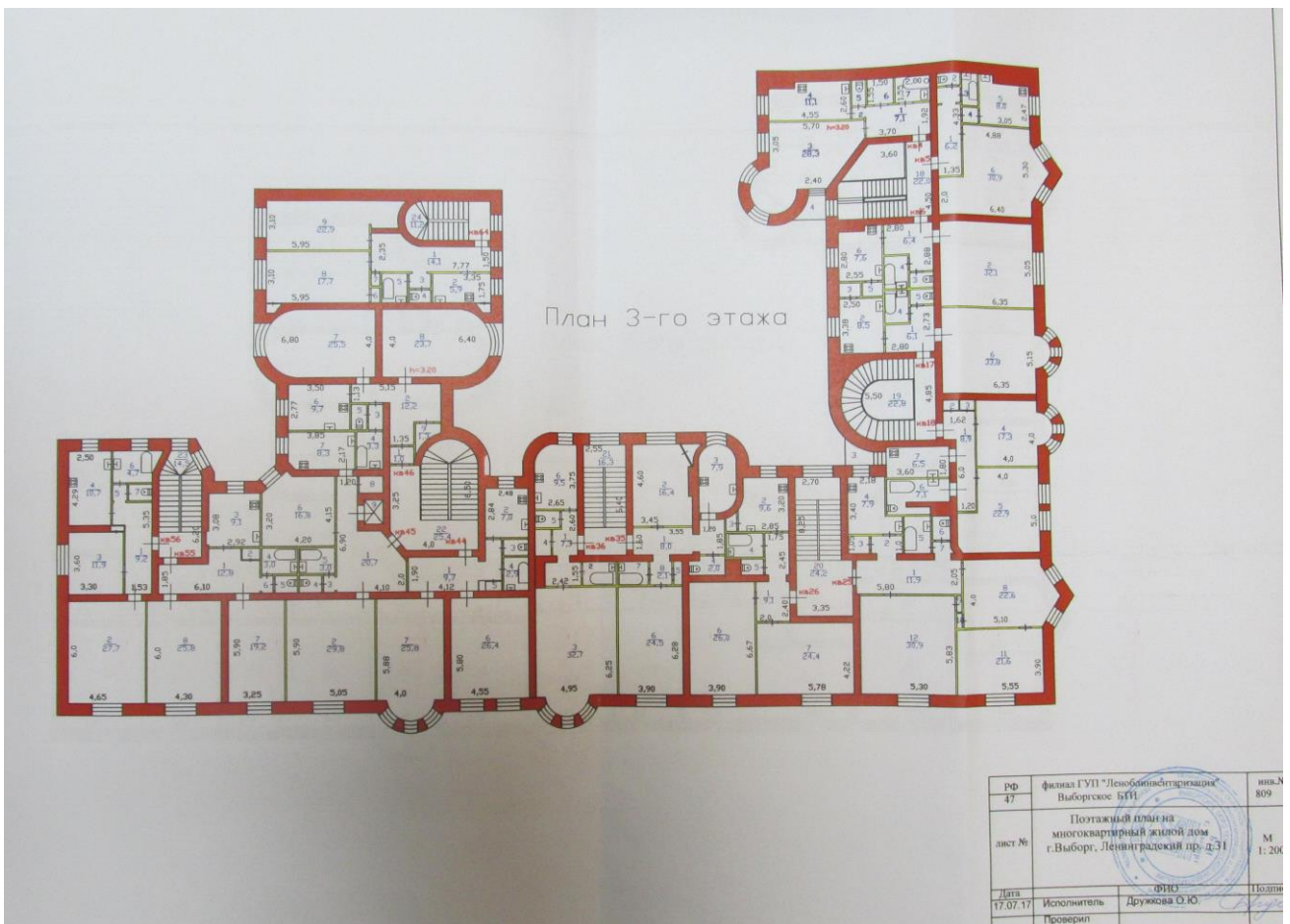
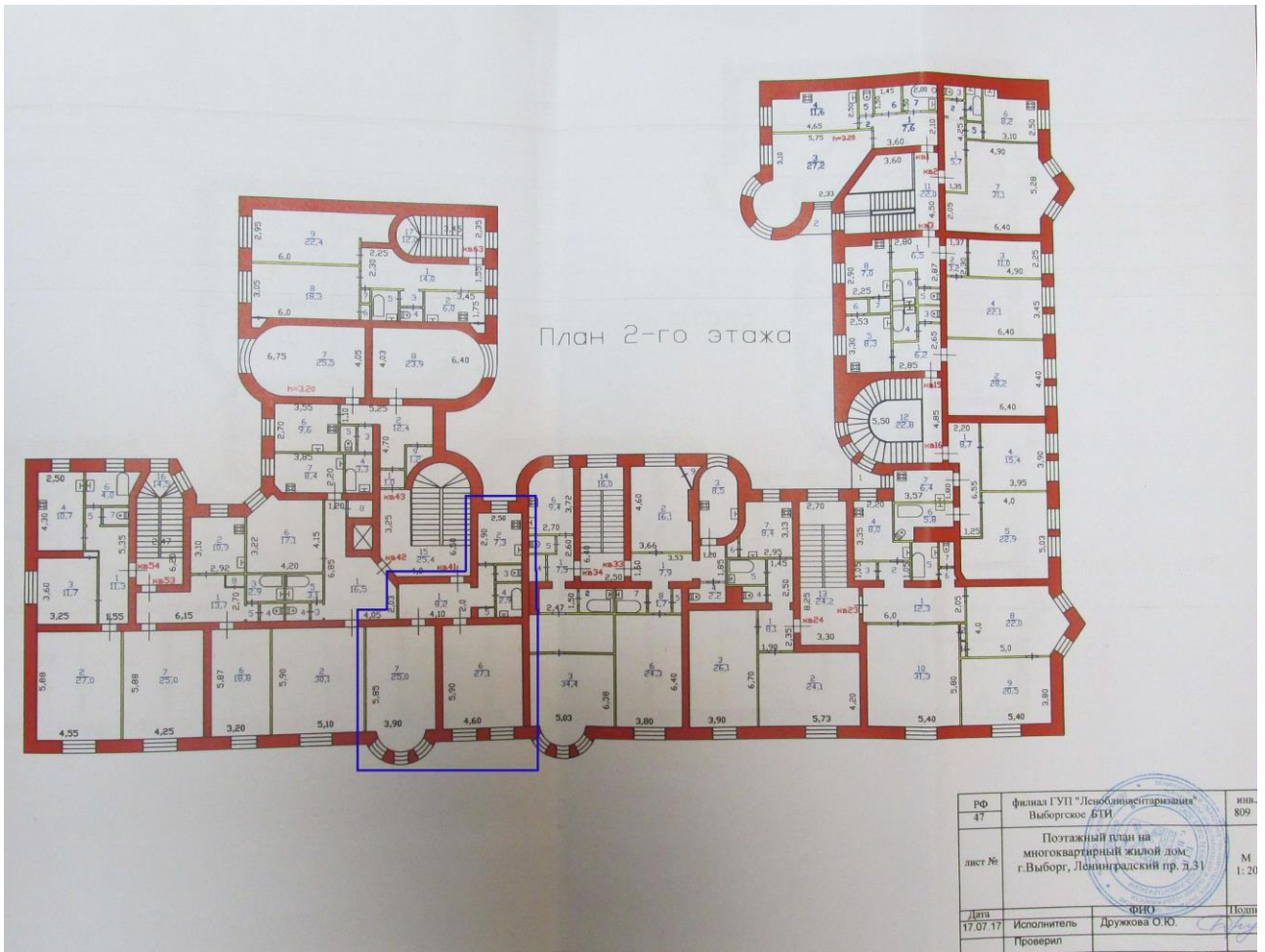
соответствует определению общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5) ГУП "Леноблизинвентаризация" (инвентаризация)



|          |   |                    |
|----------|---|--------------------|
| РФ       | Выборгское БТИ  | инв. № 809         |
| лист №   | Схема земельного участка жилого дома № 31, пр. Ленинградский, г. Выборг |                    |
| Дата     | ФГИ   | Подпись            |
| 17.07.17 | Исполнитель Дружкова О.Ю.   | <i>[Signature]</i> |
|          | Проверил  | <i>[Signature]</i> |



|          |   |                    |
|----------|---|--------------------|
| РФ       | филиал ГУП "Леноблизинвентаризация" Выборгское БТИ                            | инв. 809           |
| лист №   | Постажный план на многоквартирный жилой дом г. Выборг, Ленинградский пр. д.31 |                    |
| Дата     | ФГИ   | Подпись            |
| 17.07.17 | Исполнитель Дружкова О.Ю.   | <i>[Signature]</i> |
|          | Проверил  | <i>[Signature]</i> |



2.4. Сведения из ЕГРН на квартиру № 41, расположенную на 2-ом этаже в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (кад. № 47:01:0107003:4041), площадью 72,30 м<sup>2</sup>



**Сведения из Единого государственного реестра недвижимости**

Заявление №4790223828

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Вид объекта       | Помещение          |
| Кадастровый номер | 47:01:0107003:4041 |

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

|  |  |
|--|--|
| Номер кадастрового квартала  | 47:01:0107003  |
| Дата присвоения кадастрового номера  | 21.01.2013   |
| Ранее присвоенный государственный учётный номер  | Вид номера: Инвентарный номер, Номер: 806, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют |
| Адрес (местоположение)   | Ленинградская область, р-н. Выборгский, г. Выборг, пр-кт. Ленинградский, д. 31, кв. 41   |
| Номер, тип этажа   | 02 Этаж  |
| Площадь, м <sup>2</sup>  | 72.3   |
| Назначение   | Жилое  |
| Наименование   | Квартира   |
| Вид жилого помещения   | Квартира   |
| Кадастровая стоимость, руб   | 8407660.34   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости                         | 47:01:0107003:293  |
| Сведения о кадастровом инженере  | Данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия   | Данные отсутствуют   |
| Сведения о правопритязаниях  | Данные отсутствуют   |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым | Данные отсутствуют   |



Лист 1 из 8

Данные актуальны на 06.11.2024



**Сведения из Единого государственного реестра недвижимости**

Заявление №4790223828

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

|  |  |
|--|--|
| Вид объекта  | Помещение  |
| Кадастровый номер  | 47:01:0107003:4041   |
| помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования |  |
| Статус записи об объекте недвижимости  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки   | Данные отсутствуют   |
| Получатель выписки   | ШУЛЬГИН МИХАИЛ АНДРЕЕВИЧ   |



Лист 2 из 8

Данные актуальны на 06.11.2024

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Вид объекта       | Помещение          |
| Кадастровый номер | 47:01:0107003:4041 |

**Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях**

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.1 | <p>Правообладатель (правообладатели)</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права</p> <p>Основание государственной регистрации</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя</p> | <p>Шульгин Михаил Андреевич, 06.03.1997, СНИЛС 189-957-652 71, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 4017, номер: 776440, выдан: МП № 17 ОУФМС РОССИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛ. В КАЛИНИНСКОМ РАЙОНЕ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 04.05.2017</p> <p>Собственность, 47:01:0107003:4041-47/097/2023-10, 06.10.2023</p> <p>Договор купли-продажи квартиры (ипотека в силу закона) с использованием кредитных средств ПАО "Промсвязьбанк", 29.09.2023</p> <p>Право на недвижимость действующее</p> <p>Данные отсутствуют</p> <p>Данные отсутствуют</p> <p>Данные отсутствуют</p> <p>Данные отсутствуют</p> <p>Данные отсутствуют</p> |
|-----|--|---|



|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Вид объекта       | Помещение          |
| Кадастровый номер | 47:01:0107003:4041 |

**Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:**

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 2.1 | <p>Вид, номер и дата государственной регистрации</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд</p> <p>Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости</p> <p>Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости</p> <p>Основание государственной регистрации</p> | <p>Ипотека в силу закона, 47:01:0107003:4041-47/097/2023-11, 06.10.2023</p> <p>Данные отсутствуют</p> <p>с 06.10.2023, срок: на 357 месяцев с даты фактического предоставления кредита</p> <p>Публичные акционерные общества ИНН 7744000912 ОГРН 1027739019142</p> <p>Договор купли-продажи квартиры (ипотека в силу закона) с использованием кредитных средств ПАО "Промсвязьбанк", 29.09.2023</p> |
|-----|---|---|



|   |  |
|---|--|
| Вид объекта   | Помещение  |
| Кадастровый номер   | 47:01:0107003:4041   |
| 1.2   | Одинцов Михаил Сергеевич, 28.02.1961   |
| Правообладатель (правообладатели)   |  |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права   | Общая долевая собственность, 1/3, 47:01:0107003:4041-47/015/2017-3, 13.07.2017 |
| Основание государственной регистрации   | Данные отсутствуют   |
| Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права  | 06.10.2023, 47:01:0107003:4041-47/097/2023-8                                   |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют   |
| Заявленные в судебном порядке права требования  | Данные отсутствуют   |
| Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права   | Данные отсутствуют   |
| Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя          | Данные отсутствуют   |



Лист 5 из 8

Данные актуальны на 06.11.2024

|   |  |
|---|--|
| Вид объекта   | Помещение  |
| Кадастровый номер   | 47:01:0107003:4041   |
| 1.3   | Одинцов Алексей Михайлович, 03.04.1990   |
| Правообладатель (правообладатели)   |  |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права   | Общая долевая собственность, 1/3, 47:01:0107003:4041-47/015/2017-4, 13.07.2017 |
| Основание государственной регистрации   | Данные отсутствуют   |
| Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права  | 06.10.2023, 47:01:0107003:4041-47/097/2023-9                                   |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют   |
| Заявленные в судебном порядке права требования  | Данные отсутствуют   |
| Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права   | Данные отсутствуют   |
| Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя          | Данные отсутствуют   |



Лист 6 из 8

Данные актуальны на 06.11.2024



|   |  |
|---|--|
| Вид объекта   | Помещение  |
| Кадастровый номер   | 47:01:0107003:4041   |
| 1.4   | Одинцова Светлана Константиновна, 27.05.1967                                   |
| Правообладатель (правообладатели)   |  |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права   | Общая долевая собственность, 1/3, 47:01:0107003:4041-47/015/2017-2, 13.07.2017 |
| Основание государственной регистрации   | Данные отсутствуют   |
| Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права  | 06.10.2023, 47:01:0107003:4041-47/097/2023-7                                   |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют   |
| Заявленные в судебном порядке права требования  | Данные отсутствуют   |
| Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права   | Данные отсутствуют   |
| Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя          | Данные отсутствуют   |



Лист 7 из 8

Данные актуальны на 06.11.2024

|   |  |
|---|--|
| Вид объекта   | Помещение  |
| Кадастровый номер   | 47:01:0107003:4041   |
| 1.5   | Муниципальное образование "Город Выборг" Ленинградской области |
| Правообладатель (правообладатели)   |  |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права   | Собственность, 47:01:0107003:4041-47/015/2017-1, 13.07.2017    |
| Основание государственной регистрации   | Данные отсутствуют   |
| Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права  | 13.07.2017, 47:01:0107003:4041-47/015/2017-5                   |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют   |
| Заявленные в судебном порядке права требования  | Данные отсутствуют   |
| Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права   | Данные отсутствуют   |
| Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя          | Данные отсутствуют   |

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 8 из 8

Данные актуальны на 06.11.2024



ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

## Р Е Ш Е Н И Е

от 27.07.87 № 325

Ленинград

Об утверждении дополнительного списка вновь выявленных памятников архитектуры и садово-паркового искусства Ленинградской области

В соответствии со статьями 18, 25 и 30 Закона РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры" и в дополнение к решению облисполкома от 25.04.83 № 183 (приложение 2) Исполнительный комитет Ленинградского областного Совета народных депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить согласованный с Министерством культуры РСФСР (письмо от 24.03.86 № 17-23-уе) дополнительный список вновь выявленных памятников архитектуры и садово-паркового искусства Ленинградской области, подлежащих государственной охране как памятники местного значения, согласно приложению.

2. Обязать предприятия, учреждения и организации, в собственности и пользовании, или на землях которых находятся вновь выявленные памятники архитектуры и садово-паркового искусства, оформить в 1987 году охранную документацию в Управлении культуры облисполкома.

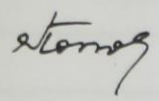
Управлению культуры установить контроль за состоянием указанных памятников архитектуры, работами по их благоустройству, реставрации и использованию.

3. Управлению культуры, горрайисполкомам, областной инспекции охраны памятников истории и культуры, областному отделению Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры при выявлении памятников истории и культуры всесторонне и научно обоснованно рассматривать целесообразность и необходимость постановки каждого объекта под государственную охрану.

143

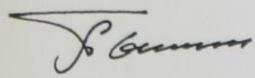
4. Контроль за исполнением решения возложить на заместителя председателя облисполкома В.П.Ворфоломеева.

Председатель исполкома



Н. Попов

Секретарь исполкома



В. ПЫЛИН

| 1                                   | 2  | 3  | 4                         |
|-------------------------------------|--|--|---------------------------|
| Жилой дом                           | 1903 г.  | А. Шульман                               | ул. Ленина, 6             |
| Жилой дом                           | начало XX в.   |  | пр. Ленина, 8             |
| Банк                                | 1901-1906 гг.  | У. Нюстрем,<br>Петрелиус,<br>В. Пентилья | пр. Ленина, 8-а           |
| Жилой дом                           | 1910 г.  | П. Уотила                                | пр. Ленина, 16            |
| Жилой дом                           | 1901 г.  | Е. Мохэлл                                | пр. Ленина, 18            |
| Школа                               | 1872 г.  | Иохансон                                 | Ленинградский пр., 15     |
| Жилой дом                           | 1907-1908 гг.  | А. Шульман                               | Ленинградский пр., 9      |
| Гостиница и кон-<br>тора типографии | 1928-1929 гг.  | У. Ульберг                               | Ленинградский пр., 19     |
| Дом Петинена                        | 1908 г.  | Б. Юнг,<br>О. Бомансон,<br>А. Линдгрэн   | Ленинградский пр., 31     |
| Жилой дом                           | 1903 г.  | А. Шульман                               | Ленинградское шоссе, 1    |
| Лицей                               | 1883-1884 гг.  | Н. Курвоазье                             | ул. Лужская, 5/27         |
| Магазин, контора                    | 1908 г.  | К. Гюльден,<br>У. Ульберг                | ул. Мира, 8               |
| Кордегардия                         | 1774-1776 гг.  |  | ул. Петровская, 4-а (9) ✓ |
| Инженерный деловой<br>двор          | 1776 г.  |  | Петровская наб., 9-б      |
| Объединенный банк                   | 1898-1904 гг.,<br>1910-1911 гг.  | Г. Нюстрем,<br>У. Ульберг,<br>Х. Флодин  | ул. Пионерская, 2         |
| Дом Лунда                           | 1799 г.  |  | ул. Прогонная, 6          |
| Классический<br>лицей               | 1890-1892 гг.  | Я. Аренберг                              | ул. Пушкина, 10           |
| Жилой дом                           | 1650 г. -<br>первый корпус,<br>1840 г. - пере-<br>стройка,<br>1897 г. - пере-<br>стройка |  | ул. Северный вал, 3       |
| Жилой дом                           | 1910 г.  | А. Гюльден                               | ул. Северный вал, 19      |
| Лицей                               | 1890-1892 гг.  | Я. Аренберг                              | ул. Советская, 7          |
| Почтамт                             | 1912-1914 гг.  | Я. Аренберг                              | ул. Советская, 14         |
| Центральная народ-<br>ная школа     | 1886 г.  | Ф. А. Сестрем                            | ул. Советская, 16         |
| Особняк                             | 1884-1885 гг.  | Я. Аренберг                              | наб. 40-летия ВЛКСМ, 3    |
| Жилой дом                           | 1830-е гг.   |  | ул. Сторожевой башни, 4   |
| Жилой дом                           | 1903-1906 гг.  | К. Сегерштадт                            | ул. Сторожевой башни, 12  |
| Жилой дом                           | 1932-1939 гг.  | Я. Ланкинен                              | ул. Северная, 10/1        |
| Жилой дом                           | 1902-1910 гг.  | И. Аминов,<br>К. Гюльден                 | Суворовский пр., 3        |

2.6. Приказ МК РФ № 1725-р от 22.09.2015 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петтинена», 1908 г. (Ленинградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
(Минкультуры России)

**ПРИКАЗ**

*22 сентября 2015г.*

Москва

№ 1725-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петтинена», 1908 г. (Ленинградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, п р и к а з ы в а ю :

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Дом Петтинена», 1908 г. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **471510273810005**.

2. Департаменту управления имуществом и инвестиционной политики (Б.Д.Мазо) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

  
Г.У.Пирумов

- 2.7. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 г. № 01-03/18-25 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Петинена», 1908 г., расположенного по адресу (местонахождение): Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31»



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

«1» марта 2018 г.

№ 01-03/18-25  
Санкт-Петербург

**Об установлении предмета охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Петинена», 1908 г., расположенного по адресу (местонахождение):  
Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31**

В соответствии со ст. 9.1, 20, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 4 областного закона Ленинградской области от 25.12.2015 № 140-оз «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», п. 2.2.2. Положения о комитете по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24.10.2017 № 431, Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 года № 954, приказываю:

1. Установить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена», 1908 г., расположенного по адресу (местонахождение): Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, принятого на государственную охрану Решением Леноблисполкома № 325 от 27 июля 1987 года «Об утверждении дополнительного списка вновь выявленных памятников архитектуры и садово-паркового искусства Ленинградской области», согласно приложению к настоящему приказу.

2. 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 соответствующих сведений в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

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

Председатель комитета



Е.В. Чайковский

Приложение  
к приказу комитета по культуре  
Ленинградской области

от « 1 » июля 2018 г.  
№ 01-03/18-25

**ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ**  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Петинена», 1908 г., расположенного по адресу (местонахождение):  
Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31

| № п/п | Вид предмета охраны                          | Элементы предмета охраны   |
|-------|--|--|
| 1     | Объемно - пространственное решение:          | Историческое объемно-пространственное решение:<br>Границы исторического земельного участка, расположение здания;<br>Конфигурация в плане (Г-образное) и габариты 5-6 этажного здания, с подвалом, включая проездные арки, трехгранные и полуциркульные эркеры лицевых фасадов с балконами.<br>Историческая конфигурация кровли, включая историческую отметку конька.<br>Трубы – историческое местоположение, габариты, конфигурация, количество, материал  |
| 2     | Конструкция здания:                          | Исторические наружные и внутренние капитальные стены – вид материала (кирпич);<br>исторические отметки плоских междуэтажных и чердачных перекрытий.  |
| 3     | Объемно-планировочное решение:               | Историческое объемно-планировочное решение в габаритах, образованных капитальными стенами (габариты и конфигурация плана помещений, первоначальные входы).   |
| 4     | Архитектурно-художественное решение фасадов: | <b><u>Уличные фасады:</u></b><br>Архитектурное решение в стиле северного модерна с элементами национального романтизма;<br>Вид материала и характер отделки:<br>материалы фасадных покрытий, элементы архитектурного решения уличного фасада здания (гранитные блоки с рельефными изображениями в стиле шведского романтизма);<br>оконные, дверные и витринные проемы: исторические, местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки<br><b><u>Фасады дворовые:</u></b><br>Вид материала и характер отделки фасадной поверхности: гладкая штукатурка;<br>Оконные, дверные проемы – исторические, местоположение габариты, конфигурация, рисунок расстекловки;<br>Балконы - исторические, местоположение, габариты, конфигурация. |



- 2.8. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-438 от 10.12.2018 г. «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31».



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«10» декабря 2018 г.

№ 01-03/18-438  
Санкт-Петербург

**Об установлении границ территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31**

В соответствии со ст. ст. 3.1, 9.2, 20, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 4 областного закона от 25 декабря 2015 года № 140-оз «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», п. 2.2.2. Положения о комитете по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 октября 2017 года № 431, приказываю:

1. Установить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31 (далее - Памятник), принятого на государственную охрану решением Исполнительного комитета Ленинградского областного Совета народных депутатов от 27 июля 1987 года № 325, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. 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 соответствующих сведений в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- копию настоящего приказа направить в сроки, установленные действующим законодательством, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого

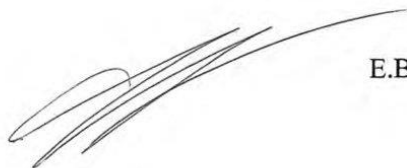
государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы.

3. Отделу взаимодействия с муниципальными образованиями, информатизации и организационной работы комитета по культуре Ленинградской области обеспечить размещение настоящего приказа на сайте комитета по культуре Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

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

Председатель комитета

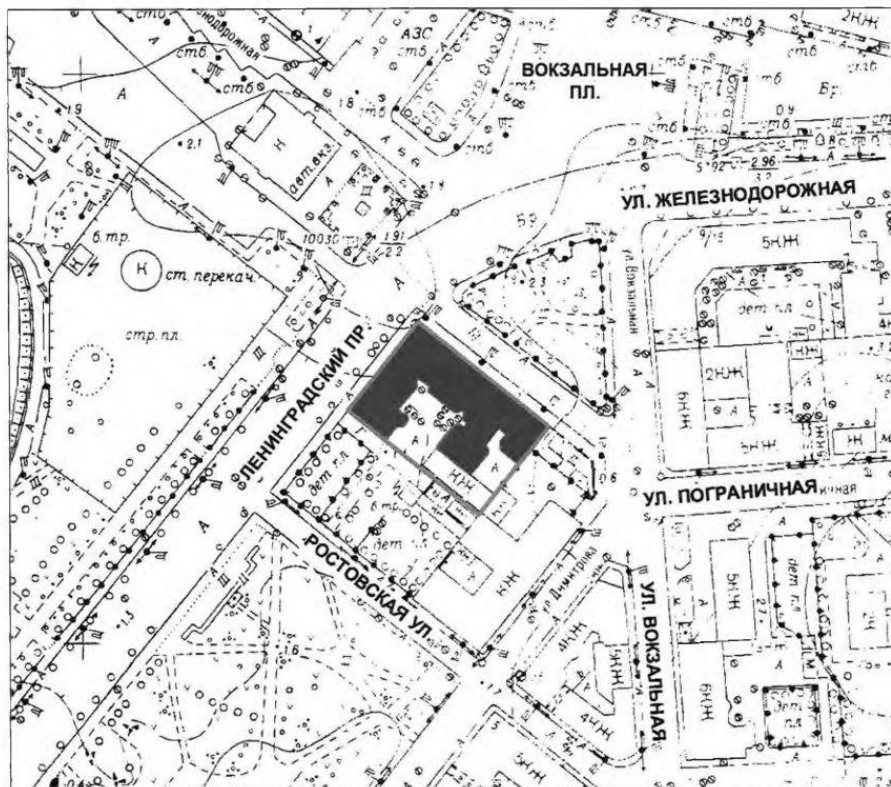


Е.В. Чайковский

Приложение 1  
к приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «10» *сентября* 2018 г.  
№ 01-03/18 - 43Р

**Границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, Выборгский  
муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31**

**Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия**

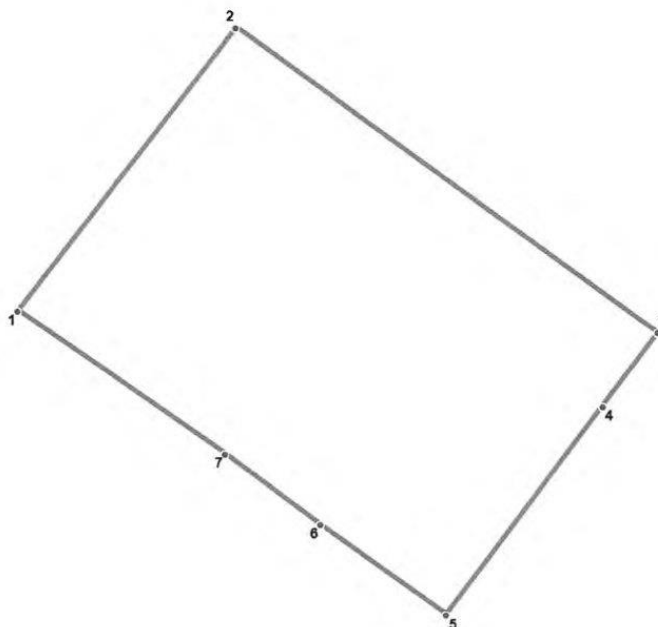


М-Б 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- |  |  |
|--|--|
|  | ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ    |
|  | ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ |

**Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории  
объекта культурного наследия**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер поворотной точки

| Наименование (номер)<br>характерной точки | Координаты характерных точек<br>МСК-47 зона 1 |            |
|---|---|------------|
|   | Долгота (X)                                   | Широта (Y) |
| 1   | 522947.83                                     | 1293773.16 |
| 2   | 522978.74                                     | 1293797.06 |
| 3   | 522945.27                                     | 1293842.88 |
| 4   | 522937.26                                     | 1293836.87 |
| 5   | 522914.47                                     | 1293819.75 |
| 6   | 522924.36                                     | 1293805.96 |
| 7   | 522932.15                                     | 1293795.62 |

Определение географических координат характерных точек границы территории объекта культурного наследия выполнено в местной системе координат МСК-47 зона 1

**Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31**

**На территории Памятника разрешается:**

- ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;
- сохранение и восстановление (регенерация) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды территории);
- сохранение исторических элементов планировочной структуры территории;
- сохранение исторических элементов природного и культурного ландшафта;
- прокладка, ремонт и реконструкция инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования объектов культурного наследия, с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- ремонт дорог, проездов, не нарушающий целостность окружающей территории Памятника и не создающий угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

**На территории Памятника запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории Памятника объектов капитального строительства;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.
- установка на фасадах, крыше объекта культурного наследия кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи, а также других средств технического обеспечения;
- - установка рекламных конструкций, распространение наружной рекламы;
- прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению;
- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектом;
- устройство свалок бытовых и промышленных отходов.

2.9. Распоряжение Комитета по культуре Ленинградской области № 01-04/20-102 от 26.03.2020 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленинградский, д. 31, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

*«26» марта* 2020 г.

№ *01-04/20-102*  
Санкт-Петербург

**Об утверждении охранного обязательства  
собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область,  
г. Выборг, пр. Ленинградский, д. 31, включенного в единый государственный  
реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

В соответствии со статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон), приказом Минкультуры России от 01 июля 2015 года № 1887 «О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 2.2.2 Положения комитета по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 октября 2017 года № 431:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленинградский, д. 31, принятого на государственную охрану решением Леноблисполкома от 27 июля 1987 года № 325 (далее – Охранное обязательство), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. 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:

копию настоящего распоряжения с копией утвержденного Охранного обязательства вручить под роспись или направить заказным письмом с уведомлением о вручении собственнику или иному владельцу объекта культурного наследия, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение в соответствии с пунктом 11 статьи 47.6 Закона, а также

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, для регистрации указанных в статье 47.1 Закона ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения Охранного обязательства;

копию настоящего распоряжения с копией утвержденного Охранного обязательства приобщить к учетному делу соответствующего объекта культурного наследия.

3. Отделу взаимодействия с муниципальными территориями, информатизации и организационной работы обеспечить размещение настоящего распоряжения с утвержденным Охранным обязательством на сайте комитета по культуре Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Председатель комитета



В.О. Цой

**«УТВЕРЖДЕНО»**  
Распоряжением комитета  
по культуре Ленинградской области  
от «26» марта 2020 г.  
№ 01-04/20-102

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**

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

**«Дом Петинена»**

*(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)*

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

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 7 | 1 | 5 | 1 | 0 | 2 | 7 | 3 | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

*(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")*

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется  отсутствует

*(нужное отметить знаком "V")*

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

Дом Петинена

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:

1908 г.



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 акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Решение Леноблисполкома № 325 от 27.07.1987 г.

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

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленинградский, д. 31

иные сведения:

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» расположен в границах исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 10.12.2018 г. № 01-03/18-438

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 № 01-03/18-25:

Объемно-пространственное решение:

Историческое объемно-пространственное решение: Границы исторического земельного участка, расположение здания; Конфигурация в плане (Г-образное) и габариты 5-6 этажного здания, с подвалом, включая проездные арки, трехгранные и полуциркулярные эркеры лицевых фасадов с балконами. Историческая конфигурация кровли, включая историческую отметку конька. Трубы - историческое местоположение, габариты, конфигурация, количество, материал.

Конструкция здания:

Исторические наружные и внутренние капитальные стены - вид материала (кирпич); исторические отметки плоских междуэтажных и чердачных перекрытий.

Объемно-планировочное решение:

Историческое объемно-планировочное решение в габаритах, образованных капитальными стенами (габариты и конфигурация плана помещений, первоначальные входы).

Архитектурно-художественное решение фасадов:

Уличные фасады:

Архитектурное решение в стиле северного модерна с элементами национального романтизма;

Вид материала и характер отделки: материалы фасадных покрытий, элементы архитектурного решения уличного фасада здания (гранитные блоки с рельефными изображениями в стиле шведского романтизма); оконные, дверные и витринные проемы: исторические, местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки.

Фасады дворовые:

Вид материала и характер отделки фасадной поверхности: гладкая штукатурка; Оконные, дверные проемы - исторические, местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки; Балконы - исторические, местоположение, габариты, конфигурация.

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 4 (четыре) изображения  
(указать количество)

10. 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/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Проект зон охраны не разрабатывался

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

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

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 34.1 Закона 73-ФЗ в отношении объекта культурного наследия,

включенного в реестр, отнесенного к памятникам, расположенного в границах населенного пункта, устанавливается граница защитной зоны на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

В соответствии с п. 4 ст. 34.1 Закона 73-ФЗ в случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояния, предусмотренного пунктом 4 ст. 34.1 Закона № 73-ФЗ, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с п. 6 ст. 34.1. Закона № 73-ФЗ защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном ст. 34 Закона № 73-ФЗ, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

В интересах сохранения объекта культурного наследия, включенного в реестр (его части), доступ к объекту культурного наследия может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, определенного пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ.

## **Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия** (заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитетом по культуре Ленинградской области (департамент государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом

73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

Комитет по культуре Ленинградской области (департамент государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия)

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

### **Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия**

(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные

объекты и (или) имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

б) незамедлительно извещать:

Комитет по культуре Ленинградской области (департамент государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

Комитетом по культуре Ленинградской области (департамент государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

**Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр**  
(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

**Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях**

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением

достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

**Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6  
Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия  
(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"**

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

В соответствии со статьёй 27 Федерального закона № 73-ФЗ на собственника объекта культурного наследия возлагается обязанность по установке информационных надписей и обозначений.

Лицо, указанное в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, ежегодно представляет в комитет по культуре Ленинградской области – департамент государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия уведомление о выполнении требований охранного обязательства (далее - Уведомление) в отношении принадлежащего ему объекта культурного наследия, в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным.

Требования к составу и срокам (периодичности) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия могут быть установлены предписаниями комитета по культуре Ленинградской области – департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия, выдаваемыми в порядке, установленном законодательством.

В соответствии с п. 5 Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства культуры РФ от 20 ноября 2015 года № 2834(далее - Порядок обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия) собственнику (пользователю) Объекта обеспечить соблюдение условий доступности для инвалидов на объект культурного наследия.

В соответствии с п. 6 Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия для инвалидов устанавливаются в охранном обязательстве собственника (пользователя) объектом культурного наследия и включают в себя, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов, соблюдение которых обеспечивается собственником (пользователем) объекта культурного наследия:

- обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

- дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

- сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

- обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

- допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого по форме и в порядке, которые определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социальной защиты населения в соответствии с пунктом 7 статьи 15 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации", 27.11.1995, № 48, ст. 4563);

- дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

- оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Приложение:

Фотографические изображения объекта.

Паспорт объекта культурного наследия.

Приказ Минкультуры России от 22 сентября 2015 года № 1725-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена», 1908 г. (Ленинградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».



Приложение к охранному  
обязательству  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.  
№ \_\_\_\_\_

**Фотографические изображения объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленинградский, д. 31**

Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



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

471510273810005

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



03.04.2015

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом Петинена

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

1908 г.

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

Решение Ленинградского областного совета народных депутатов «Об утверждении дополнительного списка вновь выявленных памятников архитектуры и садово-паркового искусства Ленинградской области» № 325 от 27.07.1987 г.

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

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-438 от 10.12.2018 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31»

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Приказ комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-25 от 01.03.2018 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена», 1908 г., расположенного по адресу (местонахождение): Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31»

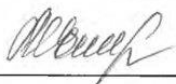
9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

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

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

|                    |   |                            |
|--------------------|---|----------------------------|
| Главный специалист |  | Риннус Мария<br>Евгеньевна |
| должность          | подпись   | инициалы, фамилия          |

М. П.

20 . 03 . 2020

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

2.10. Паспорт объекта культурного наследия от 14.02.2022 г.

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

471510273810005

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



03.04.2015  
Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

|              |
|--------------|
| Дом Петинена |
|--------------|

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

|         |
|---------|
| 1908 г. |
|---------|

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

|  |
|--|
| Решение Леноблисполкома № 325 от 27.07.1987 г. □ |
|--|

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

|  |
|--|
| Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31 |
|--|

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

|   |
|---|
| Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-438 от 10.12.2018 |
|---|

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

|  |
|--|
| Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-25 от 01.03.2018: |
|--|

Объемно - пространственное решение:

историческое объемно-пространственное решение: границы исторического земельного участка, расположение здания;

конфигурация в плане (Г-образное) и габариты 5-6 этажного здания, с подвалом, включая проездные арки, трехгранные и полуциркульные эркеры лицевых фасадов с балконами;

историческая конфигурация кровли, включая историческую отметку конька;  
Трубы - историческое местоположение, габариты, конфигурация, количество, материал.

Конструкция здания:

Исторические наружные и внутренние капитальные стены - вид материала (кирпич);  
исторические отметки плоских междуэтажных и чердачных перекрытий.

Объемно - планировочное решение:

историческое объемно - планировочное решение в габаритах, образованных капитальными стенами (габариты и конфигурация плана помещений, первоначальные входы).

Архитектурно - художественное решение фасадов:

Уличные фасады:

архитектурное решение в стиле северного модерна с элементами национального романтизма;  
вид материала и характер отделки: материалы фасадных покрытий, элементы архитектурного решения уличного фасада здания (гранитные блоки с рельефными изображениями в стиле шведского романтизма);

оконные, дверные и витринные проемы: исторические, местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки;

Фасады дворовые:

Вид материала и характер отделки фасадной поверхности: гладкая штукатурка;  
оконные, дверные проемы - исторические, местоположение габариты, конфигурация, рисунок расстекловки;

балконы - исторические, местоположение, габариты, конфигурация.

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

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

должность



М.Е. Риннус

инициалы, фамилия

1 4 . 0 2 . 2 0 2 2

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)



Акт технического состояния объекта культурного наследия от 20.02.2024 г.

**АКТ**

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

20 февраля 2024 г.

г. Выборг

Мы, нижеподписавшиеся:

**Заказчик (Пользователь):**

Собственник (законный владелец):

кв. № 41, Ленинградский пр., д. 31

правообладатель –

Шульгин Михаил Андреевич

(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»

Куприянова А.В.

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

Объект культурного наследия регионального значения

"Дом Петинена", 1908 года,

Архитекторы А.Б. Юнг, О. Бомансон, А. Линдгрэн

по Решению Леноблисполкома № 325 от 27.07.1987 г. здание является объектом культурного наследия регионального значения.

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

**1. Сведения об объекте культурного наследия**

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 7 | 1 | 5 | 1 | 0 | 2 | 7 | 3 | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

(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  муниципальная

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  д.  корп./стр.  пом./кв.

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 – Шульгин Михаил Андреевич двухкомнатной квартиры № 41

Собственность - 47:01:0107003:4041-47/097/2023-10 от 06.10.2023 г. по сведениям из ЕГРН от 06.11.2024 г.

1.5. Год постройки:

1908 г.

1.6. Площадь Объекта:

Общая площадь здания – 6183,0 кв.м, площадь квартиры № 41 – 72,3 кв.м

---

1.7. Этажность:

Здание 5 - 6 этажей (квартира на 2-ом этаже)

---

1.8. Предмет охраны (указать при наличии):

Предмет охраны объекта культурного наследия установлен приказом по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 г. № 01-03/18-25 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена», 1908 г., расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31»

---

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

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 10.12.2018 г. № 01-03/18-438 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена», по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31»

---

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):

Памятник расположен в историческом центре г. Выборга (в квартале № 3 на владельческом участке № 8) в бывшем городском районе Репола по генеральному плану города 1861/1939 гг. Здание построено в 1906-1908 гг., по заказу мебельного фабриканта Матти Пиетинена на пересечении красных линий Ленинградского пр. и Треугольного пер. Архитекторы проекта А.Б. Юнг, О. Бомансон и А. Линдгрэн. Здание, кирпичное сложной конфигурации в плане, его объемно-пространственную композицию составляли два уличных, один дворовый 5-6-этажных крыла и одно 2-х этажное дворовое крыло вдоль юго-западной границы участка, образующие каре с двумя внутренними дворами, соединенными арочными проездами с улицей и между

собой. В южном углу участка располагался одноэтажный хозяйственный корпус.

Уличные фасады решены в стиле северного модерна с элементами архитектуры национального романтизма, с треугольным щипцом и завершениями в виде прямоугольных парапетов, с включениями трехгранных и полуциркульных эркеров, различных по форме оконных и дверных проемов, с облицовкой гранитными плитами пилонов украшенных многочисленными стилизованными масками, созданными архитектором Армасом Линдгреном. Центральная часть северо-восточного фасада была выделена гранитным порталом полуциркульного проезда, украшенного тремя львиными головами. Угол здания был акцентирован массивной четырехгранной башней. Фасады имели декор в виде различных лепных деталей, представленных в виде стилизованных масок (консоли межэтажных тяг у трехгранного балкона и на угловой башне под пилястрами, завершения прямоугольных парапетов). Простые дворовые фасады с балконами и разными по форме и размерам оконными и балконными проемами.

Первоначальное назначение здания - жилой дом с коммерческими помещениями в 1-ом этаже уличных крыльев, обособленные секции, разделенные перегородками, с отдельными входами со стороны улиц и выходами во внутренние двory и лестничные клетки жилого дома.

На верхних этажах в доме располагались большие по площади жилые многокомнатные квартиры, имевшие главные входы со стороны парадных лестниц и запасные выходы (вход для прислуги) со стороны лестниц, выходящих в дворовую часть жилого дома. Все квартиры были снабжены кухнями и ванными комнатами, которые располагались рядом с запасными лестницами и имели выход на их площадки.

Под всем пятном застройки здания расположен подвал.

В 1941 году "Дом Петинена" получил значительные повреждения и сильно пострадал от пожара. Его восстановление было проведено в 1950-х годах по сильно упрощенному проекту. После войны помещения 1-го этажа использовались под общественное назначение (офисы), помещения верхних этажей под коммунальные квартиры.

В 2018-2019 годах была проведена реставрация фасадов здания и ремонт крыши. Угловая башня и первоначальная отделка нижней части 2-го этажа на уличных фасадах так и не были восстановлены.

Помещения кв. № 41 расположены на 2-ом этаже в левой части уличного северо-восточного крыла здания. Первоначально жилая комната с эркером и левая часть коридора относилась к 4-х комнатной квартире, кухня (бывшая прихожая), правая часть коридора и вторая жилая комната к 5-ти комнатной квартире. Из-за вынужденной перепланировки, выполненной в послевоенное время, комната с эркером и коридор современной квартиры отделены от соседней квартиры деревянными каркасными перегородками, ранее являвшимися внутриквартирными. На момент приобретения Заказчиком квартиры уже были разобраны поздние каркасные перегородки, частично сняты сантехнические приборы. Полы частично демонтированы (в жилых комнатах и коридоре) до бетонного перекрытия по нижним поясам металлических балок.

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

а) фундаменты:

- Монолитные бетонные, не обследовались. При визуальном осмотре, деформаций по стенам (трещины), свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии фундаментов или основания не обнаружено.

б) цоколи и отмостки:

Цоколь – со стороны уличных и дворовых фасадов из гранитных блоков серого цвета, обработанных под "бучарду" - состояние удовлетворительное;  
отмостки - асфальтовое покрытие тротуара, состояние удовлетворительное.

в) стены:

Стены: первоначальная кирпичная кладка на известковом растворе, состояние удовлетворительное;  
окна: расположение сохранившихся витринных и оконных проемов по уличным фасадам первоначальное, проемы в уровне цоколя частично заложены, один витринный проем заложен полностью; часть оконных проемов на дворовых фасадах заложена полностью или частично; на торцевом юго - восточном фасаде все оконные проемы пробиты в послевоенное время. Столярные заполнения послевоенные: состояние деревянных элементов неудовлетворительное, современные из металлопластика, в помещениях Заказчика современные из металлопластика, со стороны лицевого фасада расстекловка не соответствует исторической;  
двери: расположение дверных проемов первоначальное; часть исторических дверных проемов ликвидирована, либо частично заложена, все первоначальные двери утрачены. Существующие дверные заполнения деревянные (состояние неудовлетворительное) и современные из металлопластика.

г) крыша (стропила, обрешетка, кровля):

В 2018-2019 гг. по крыше здания были проведены ремонтные работы, состояние удовлетворительное.

д) главы, шатры, их конструкции и покрытие:

Утрачены.

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

Облицовка стен: первые два яруса лицевых фасадов, частично облицованы гранитными блоками темно-серого цвета в виде оформления портала арочного проезда, обрамления отдельных дверных проемов и пилонов украшенных многочисленными стилизованными масками - состояние удовлетворительное;

штукатурка под «шубу»: поверхность лицевых фасадов - состояние удовлетворительное. В уровне второго этажа между пилонами облицованными гранитными плитами и до горизонтальных тяг на оконных простенках 2-го этажа не восстановлена фактурная штукатурка, выполненная в виде волн и окрашенная в цвет гранитной облицовки;

гладкая штукатурка: - состояние удовлетворительное, местами незначительные отслоения штукатурного слоя (над гранитным цоколем), трещины в штукатурке и загрязнения;

окраска стен: лицевые фасады окрашены в ярко желтый цвет, дворовые фасады в песочный цвет, детали в белый цвет – состояние удовлетворительное, местами в арочных проездах загрязнение покраски и граффити;

монументальная живопись: отсутствует;

щипцы и парапетные стенки: кирпичные оштукатуренные - состоянии удовлетворительное, на северо-восточном фасаде в правой повышенной части выполнен щипец по аналогии со щипцом левой части здания с понижением парапетных угловых стенок;

эркеры: на С-В фасаде два полукруглых эркера в два этажа, на С-З фасаде два полукруглых эркера в один этаж, и трехгранные эркеры в три этажа, все завершающиеся балконами - террасами - состояние удовлетворительное;

балконы-террасы, балконы:  
- по уличным фасадам балконы-террасы - состояние удовлетворительное;  
- на дворовых фасадах четыре балкона - состояние удовлетворительное;

детали, выполненные в кирпиче и оштукатуренные:  
- пилястры - прямоугольные гладко оштукатуренные на угловой части здания уличных фасадов - состояние удовлетворительное. Верхняя отметка парапетов со стороны С-В фасада занижена, рельеф утрачен полностью. На С - З фасаде идентичный рельеф частично сохранился на крайней правой парапетной стенке - состояние удовлетворительное; маски в уровне межэтажного карниза над 4-ым этажом в виде стилизованных голов оводов - состояние удовлетворительное (возможно отлиты из бетона). Гладко оштукатуренное оформление арочных проемов 4 - го и 6 - го этажей уличных фасадов в виде ступенчатых полуциркульных порталов – состояние удовлетворительное; на С - В фасаде оформление оконных простенков между полукруглыми эркерами в уровне 3-го этажа в виде продолжающегося ступенчатого портала - состояние удовлетворительное;  
- карнизы: межэтажные и венчающие карнизы выполнены в кирпиче и оштукатурены - состояние удовлетворительное.

ж) элементы водоотведения (водостоки, воронки, трубы, сливы, дренажи):

Водосточные трубы: из оцинкованного металла, состояние удовлетворительное, местами нижние участки труб погнуты;  
подоконные сливы: новые металлические.

е) лестницы, крыльца:

Ступени и крыльца со стороны лицевых и дворовых фасадов – выложены из гранитных блоков серого цвета и бетонные - состояние удовлетворительное.

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 (в местах доступных к осмотру: подъезд и кв. № 41): В подъезде состояние неудовлетворительное, покраска местами шелушится, видны следы протечек, в отделке местами наблюдаются трещины, не отремонтированы откосы оконных проемов. В помещениях Заказчика, общее состояние неудовлетворительное;  
перекрытия (плоские): ж/бетонные монолитные по металлическим балкам – общее состояние удовлетворительное. В помещениях Заказчика по перекрытию видны трещины и отслоения штукатурки в отделке вдоль балок (потолок 2-го этажа). Перекрытие 1-го этажа бетонное по нижним поясам металлических балок, состояние удовлетворительное;  
полы (обследовались только в помещениях Заказчика): полы демонтированы;  
потолки (обследовались только в помещениях Заказчика): оштукатурены, местами наблюдаются обрушения штукатурки (в местах разобранных перегородок и по металлическим балкам) и трещины вдоль балок перекрытия - состояние местами неудовлетворительное;  
стены внутренние и перегородки: стены кирпичные исторические на известковом растворе – состояние удовлетворительное; В помещениях Заказчика стены кирпичные, кладка в удовлетворительном состоянии, в отделке стен в пом. №№ 2.1 и 2.4, наблюдаются отслоения краски, трещины в штукатурном слое; поздние деревянные каркасные перегородки полностью разобраны, межквартирные деревянные оштукатуренные по дранке перегородки, состояние удовлетворительное в пом. № 2.1 наблюдаются трещины в отделке;  
столбы, колонны: отсутствуют;  
дверные проемы, их заполнения: первоначальные и поздние дверные проемы, состояние удовлетворительное. В помещениях Заказчика, сохранившиеся входной проем в квартиру и два межкомнатных проема в кирпичных стенах первоначальные, состояние удовлетворительное. Ликвидировано шесть первоначальных дверных проемов в кирпичных стенах и один в деревянной перегородке. Дверной проем в кирпичной стене между пом. № 2.1 и пом. № 2.4 поздний;  
- сохранилось первоначальное деревянное филе-чатое дверное заполнение во входном проеме в квартиру, состояние неудовлетворительное (элементы рассохлись), остальные заполнения демонтированы;  
лестницы, ступени: лестничные марши ж/б, состояние частично неудовлетворительное, сколы, истертости ступеней; площадки декорированы мелкой фигурной плиткой белого и терракотового цвета, расположенной в шахматном порядке. Состояние местами

неудовлетворительное, утраты плитки, выбоины, заделки цементным раствором; В помещениях Заказчика лестницы и ступени отсутствуют;  
лепные, скульптурные и прочие декоративные элементы: отсутствуют;  
системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод, канализация): помещения оборудованы коммуникациями: отоплением, электроосвещением, холодным водоснабжением, подключенным к существующим внутренним сетям здания, горячее водоснабжение осуществлялось от локального водонагревателя (газовой колонки), водоотведение от санитарно-технических приборов в существующие (внутридомовые) сети канализации. Санитарно-техническое оборудование частично демонтировано;  
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 удовлетворительное;  
- ворота: в арочном проезде лицевого С-В фасада первоначальные ворота утрачены.

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) | Примечание |
|-------|--|-----------------------|------------|
|-------|--|-----------------------|------------|

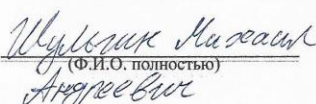


|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|   |   | проведения работ<br>(подготовки<br>документации) |   |
| 1 | Научно-исследовательские и<br>изыскательские работы по сохранению<br>объекта культурного наследия | январь – март<br>2024 г.                         |   |
| 2 | Проектные работы по сохранению<br>объекта культурного наследия                                    | январь – ноябрь<br>2024 г.                       |   |
| 3 | Производственные работы по<br>сохранению объекта культурного<br>наследия                          | 2025 г.  |   |
| 4 | Содержание, использование и ремонт<br>объекта культурного наследия                                | -  | Содержание<br>помещений<br>Заказчика в<br>надлежащем<br>эксплуатационном<br>состоянии |
| 5 | Установка информационной надписи и<br>обозначений на объекте культурного<br>наследия              | -  |   |

Подписи сторон:

Заказчик (Пользователь):

  
\_\_\_\_\_  
(Подпись)

Шульгин М.А.  
  
\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью)

Представители проектной организации:

Директор ООО  
«Спецпроектреставрация-  
Выборг»

  
\_\_\_\_\_  
(Подпись)

Хватова Ж.А.

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью)

Главный архитектор проекта  
ООО «Спецпроектреставрация-  
Выборг»

  
\_\_\_\_\_  
(Подпись)

Хватова Ж.А.

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью)

Инженер-конструктор  
ООО «Спецпроектреставрация-  
Выборг»

  
\_\_\_\_\_  
(Подпись)

Куприянова А.В.

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью)

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 «Дом Петинена», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 20-2023)

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

« 01 » ноября 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.
5. 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 Акт 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 01.11.2024 г. по 26.11.2024 г.:

- 01.11.2024 г.: натурное обследование объекта, фотофиксация его современного состояния в целом и обследуемых помещений квартиры № 41;
- 04.11.2024 г. – 20.11.2024 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.
- 21.11.2024 г. – 25.11.2024 г.: оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями к нему.
- 25.11.2024 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 копии следующих документов:

- Задание 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 13.02.2024 г. № 05-05/24-09.
- Планы 1-го, 2-го и 3-го этажей из технического паспорта здания (планы) и технический паспорт квартиры № 41 по адресу: Ленинградский область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31;
- Выписки из ЕГРН на недвижимость (помещения 2-го этажа квартиры № 41, находящиеся в собственности у Заказчика);
- Приказ МК РФ № 1725-р от 22.09.2015 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена», 1908 г. (Ленинградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 г. № 01-03/18-25 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Петинена», 1908 г., расположенного по адресу (местонахождение): Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31».
- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-438 от 10.12.2018 г. «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленинградский, д. 31».
- Распоряжение Комитета по культуре Ленинградской области № 01-04/20-102 от 26.03.2020 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «дом Петинена» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленинградский, д. 31, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
- Паспорт объекта культурного наследия.
- «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2024 г. (шифр 20-2023).
- Акт технического состояния объекта культурного наследия.

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

Председатель комиссии

Прокофьев М.Ф. 01.11.2024 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Глинская Н.Б. 01.11.2024 г.

Эксперт, член экспертной комиссии

Калинин В.А. 01.11.2024 г.

## ПРОТОКОЛ № 2

организационного заседания экспертной комиссии  
организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 20-2023)

г. Санкт-Петербург

« 25 » ноября 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 «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2024 г. (шифр 20-2023).
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 «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2024 г. (шифр 20-2023), 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 г. № 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. 25.11.2024 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

  
\_\_\_\_\_ Глинская Н.Б. 25.11.2022 г.

Эксперт, член экспертной комиссии

  
\_\_\_\_\_ Калинин В.А. 25.11.2022 г.

ДОГОВОРЫ С ЭКСПЕРТАМИ

## ДОГОВОР № 25/0/24-1

### НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

01.11.2024 г.

**Шульгин Михаил Андреевич**, правообладатель квартиры № 41, расположенной по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, действующий на основании собственности 47:01:0107003:4041-47/097/2023-10 от 06.10.2023 г., именуемый в дальнейшем «Заказчик», 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. (именуемая 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 наследия регионального значения «Дом Петинена», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 20-2023), 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., 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 составляет 30 рабочих дней.

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 со всеми приложениями.

#### 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.

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 со всеми приложениями «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 со всеми приложениями, указанной в п. 1.1 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 со всеми приложениями (пп. 1.1) 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 № 25/0/24-2 и № 25/0/24-3 от 01.11.2024 г.

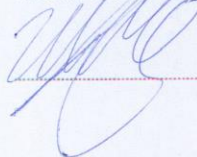
5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам историко-культурной экспертизы со всеми приложениями, что оформляется актом выполненных работ без замечаний.

«Исполнитель»:



Глинская Н.Б.

«Заказчик»:



Шульгин М.А.

## ДОГОВОР № 25/0/24-2

### НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

01.11.2024 г.

**Шульгин Михаил Андреевич**, правообладатель квартиры № 41, расположенной по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, действующий на основании собственности 47:01:0107003:4041-47/097/2023-10 от 06.10.2023 г., именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Прокофьев Михаил Федорович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г., именуемый 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 наследия регионального значения «Дом Петинена», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 20-2023), 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., 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 составляет 30 рабочих дней.

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 со всеми приложениями.

#### 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.

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 со всеми приложениями «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 со всеми приложениями, указанной в п. 1.1 настоящего договора.

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

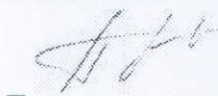
4.2.7. «Заказчику» вправе требовать надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.

## 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 Натальей Борисовной и Калининным Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 25/0/24-1 и № 25/0/24-3 от 01.11.2024 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»:



Прокофьев М.Ф.

«Заказчик»:



Шульгин М.А.

## ДОГОВОР № 25/0/24-3

### НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

01.11.2024 г.

**Шульгин Михаил Андреевич**, правообладатель квартиры № 41, расположенной по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, действующий на основании собственности 47:01:0107003:4041-47/097/2023-10 от 06.10.2023 г., именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Калинин Валерий Александрович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г., именуемый 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 наследия регионального значения «Дом Петинена», Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Петинена» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградский пр., д. 31 (ремонт помещений кв. № 41 с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2024 г. (шифр 20-2023), 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., 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 составляет 30 рабочих дней.

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 со всеми приложениями.

#### 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.

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 создать 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 со всеми приложениями «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 со всеми приложениями, указанной в п. 1.1 настоящего договора.

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


4.2.7. «Заказчику» 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 Натальей Борисовной и Прокофьевым Михаилом Федоровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 25/0/24-1 и № 25/0/24-2 от 01.11.2024 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»:



Калинин В.А.

«Заказчик»:



Шульгин М.А.