

## **Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А: «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненной ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г. (шифр 2024-96)**

Санкт-Петербург, г. Выборг  
2024 г.

### 1. Дата начала и дата окончания экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «05» ноября 2024 года по «30» ноября 2024 года на основании договоров между ООО «ГлавРеставрация» и экспертами № 1 от 05.11.2024 г.; № 2 от 05.11.2024 г. и №3 от 05.11.2024 г. (Приложение № 2).

**2. Место проведения экспертизы:** Санкт-Петербург; Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг.

**3. Заказчик экспертизы:** Общество с ограниченной ответственностью «ГлавРеставрация». Место нахождения: 197198, Санкт-Петербург, вн. тер. муниципальный округ Петровский, ул. Ропшинская, д.1/32, лит. А, пом.4-Н, тел. (812)244-37-05; ИНН 7811632980, КПП 781301001; ОГРН 1167847490227.

### 4. Сведения об экспертах (состав экспертной комиссии):

Государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в следующем составе: председатель экспертной комиссии – **Прокофьев Михаил Федорович**; ответственный секретарь экспертной комиссии – **Глинская Наталия Борисовна**; эксперт – **Калинин Валерий Александрович**.

#### Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество	<b>Прокофьев Михаил Федорович</b>
Образование	Высшее Ленинградский Государственный Университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	44 года
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	<b>Глинская Наталия Борисовна</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	46 лет
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.

	экспертизы Минкультуры России приказом №3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	<b>Калинин Валерий Александрович</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	20 лет
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерством культуры Российской Федерации приказом №3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

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.

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

При проведении экспертизы экспертами соблюдаются принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; обеспечивается объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об ответственности за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем Акте (заключении) экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого нам известно и понятно.

При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа

(PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписью.

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

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

Эксперт: Калинин В.А.  
«30» ноября 2024 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

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

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А: «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненная ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(шифр 2024-96).

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

Определение соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации: на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А: «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненная ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(шифр 2024-96)

#### **8. При проведении государственной историко-культурной экспертизы необходимо определить (установить):**

- периоды и характер реконструкции и иных изменений облика объекта – в случае установления фактов реконструкции и иных изменений облика объекта;
- современное состояние объекта культурного наследия;
- возможность проведения работ по сохранению рассматриваемого объекта при условии сохранения ценностных особенностей, составляющих предмет охраны.

#### **9. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно:**

- «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненная ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(шифр 2024-96)
- 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)

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 05-05/24-17 от 11.03.2024 г.;

- Копия Приказа Комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 г. № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»;
- Копия Приказа Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 26.11.2024 г. № 01-03/24-138 «О внесении изменений в приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 г. № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»;
- Копия письма Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 21.08.2024 г. № 01-09-6369/2024-0-1;
- Паспорт объекта культурного значения от 06.08.2024г.
- Технический паспорт от 24.09. 1986 г.;
- Выписка из ЕГРН от 10.07.2024 г.

#### **10. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы:**

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

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530. В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- 1) архивно-библиографическое исследование в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены материалы исторической справки в составе проектной документации, а также проведены дополнительные исследования с использованием литературы и открытых интернет-источников. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии, визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный эксперт Глинская Н.Б.) (Приложение №3. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы).
- 2) визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов, степени возможной аварийности в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.
- 3) сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объектам экспертизы, включая документы, переданные заказчиком.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

4) анализ представленных заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

### **12.1. Общие положения:**

- Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 г. № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» объект культурного наследия «Жилой дом» включен в ЕГРОКН под № 47-165061;
- Приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 26.11.2024 г. № 01-03/24-138 внесены изменения в Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 г. № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».
- Паспорт объекта культурного значения оформлен 06.08.2024г.

### **12.2. Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий).**

Объект культурного наследия «Жилой дом» расположен в историческом центре г. Выборга на территории исторического межевого участка № 69 (бывш. 69 б), в квартале № 16 бывшего городского района Линнойтус (согласно плану города 1861 г.) по адресу: ул. Сторожевой башни, 10 а. Современный квартал ограничен улицами Новой Заставы, Крепостной, Красина и Сторожевой башни.

История формирования территории квартала, его застройки и участка, на котором находится объект, начинается в первой половине XIV в. Квартал располагался юго-восточнее Соборной площади и включал Ю-В часть средневекового квартала, расположенного перед Соборной площадью, и северную часть несформированного крупного квартала. Кварталы имели нерегулярные планы. По территории рассматриваемого квартала вдоль ее С-В части проходила одна из главных улиц города – Верхняя

(направление совр. ул. Крепостной) в направлении с С-З на Ю-В, определенная расположением на ней торговых зданий.

После 1640 г., когда был разработан инженером А. Торстенсоном и землемером А. Стренгом план города, территория современного квартала входила в площадь крупного и прямоугольного в плане, квартала, ограниченного с С-З ул. Ньюпортсгатан (ул. Новых ворот, позже Ууденпортинкату, ул. Новой Заставы), с С-В – ул. Большой (Дроттнингсгатан (ул. Королевы), Konungs gatan, Крепостная), с Ю-В – ул. Черных братьев (Свартмункенгатан, позже - ул. Mustainveljestenuatan (Красноармейская), с Ю-З – ул. Санкт-Андреас (совр. ул. Сторожевой башни) и был разделен на 9, разных по конфигурации и площади, участков<sup>1</sup> С северо-западной стороны от него находился квартал с Кафедральным собором, его постройками и другими усадьбами.

До 1756 г. застройку квартала в основном составляли невысокие строения. Различные по площади участки имели разноплановые габариты и хаотично расположенные строения. На исследуемом участке, получившим трапециевидную в плане форму, размещались два дома: жилой по красной линии ул. Вакторнс и служебная постройка в глубине<sup>2</sup>

К 1790-м гг. крупный квартал был разделен на два малых, одинаковых по площади и квадратных в плане. В 1793 г. территория исследуемого участка под № 111 вместе со зданием бывшей Ратуши оказалась в С-З квартале. Оба квартала были разбиты на прямоугольные участки, кроме исследуемого участка, получившего Г-образную конфигурацию.

Застройка на территории исследуемого участка на рубеже XVIII-XIX в. отсутствовала.

К 1820 г. было проведено новое межевание квартала, получившего к 1830-м гг. порядковый номер XIII. Он был разделен на 8 участков различной плановой конфигурации и площади. Сначала территория исследуемого участка вошла в участок № 69. Он получил прямоугольную конфигурацию с длинным выступом в северной части, и на нем находилась усадьба кузнеца А. Бергквиста.<sup>3</sup> Она включала в себя большой каменный, прямоугольный в плане с небольшим ризалитом жилой дом в глубине участка, параллельно ул. Вакторнс, и деревянную, также прямоугольную в плане кузницу, поставленную торцом по красной линии улицы, и две хозяйственные постройки в глубине двора.

Изменения на территории участка № 69 и ее застройки участка произошли в начале 1830-х гг. Участок был разделен на 2 части под номерами 69а и 69б. Исследуемый участок оказался в С-З части прежнего участка. В 1834 г. его владельцем стал купец Константин Лиственников. В 1840 г. участок вместе с застройкой был выкуплен торговцем Карлом Хенриком Росениусом.<sup>4</sup>

Согласно новому генплану 1861 г. квартал XIII был разделен на большой и малый кварталы в результате прокладки новой ул. Фрезенкату (ул. Красина). Рассматриваемый квартал под № 16 приобрел современное прямоугольное очертание. Произошло новое межевание участка № 69 б, в результате которого он получил Г-образную плановую конфигурацию со ступенчато расположенной западной границей. Каменные здания в квартале располагались вдоль его внешних и внутриквартальных границ. Застройка в его восточной части, а также направления линий дворовых фасадов частично соответствовали дорегулярной планировке.<sup>5</sup>

В 1875 г. участок № 69 б вместе с усадьбой был выкуплен купцом Лукой Петровым, который в следующем году приобрел соседний участок № 69. В 1885 г. по заказу купца Л. Петрова архитектором Якобом Аренбергом был разработан проект трехэтажного

---

<sup>1</sup> Карельский перешеек. Страницы истории. Книга первая. СПб, 2017. Милашин П.А. Парадоксы Выборгской топонимики. С. 235

<sup>2</sup> Куваева Ю.П. Историческая справка к проекту., ООО «ГлавРеставрация» 2024-96-ИАИ, илл.3

<sup>3</sup> Там же, л.7

<sup>4</sup> Там же, л.8-9

<sup>5</sup> Там же, илл.9

каменного доходного дома для его постройки на участке № 69 б<sup>6</sup> Так как участок располагался на высокой точке горы Клокбергет, и его рельеф спускался по склону холма, то получивший в плане Г-образную форму дом, построенный в юго-западной части, по красной линии ул. Клоксгатан (совр. ул. Сторожевой башни), получил дополнительный нижний ярус в виде полуподвала и подвала. Юго-восточная часть дома была возведена на скале. Фасады нового жилого дома были решены в духе эклектики с использованием элементов классицизма и необарокко.<sup>7</sup> Торцевой фасад северного крыла дома вплотную подходил к стене каменного старого здания, расположенного в северо-восточной части участка

В 1887 г. участок вместе с сохранившейся застройкой, включая новый дом, был выкуплен купцом Федором Сергеевым. В том же году по проекту архитектора Эдварда Диппеля в восточном углу участка к старому каменному дому было пристроено одноэтажное каменное хозяйственное строение, включавшее две постройки, соединенные стеной: отхожее место и склад сена.

В 1896 г. владельцем застройки участка № 69б стал купец Георг Франкенхаусер. Он оставался ее хозяином вплоть до 1918 г.<sup>8</sup>

В 1912 г. архитектором Отто В. Вартиоваара был разработан проект перепланировки 2-го этажа дома с реконструкцией старого здания для приспособления под офисы телефонной компании «Wiipurin New Telefoni Ltd» При осуществлении проекта приспособление помещений под новые функции было проведено только в дворовом строении.

В 1924 г. была проведена реконструкция здания, выполненная по проекту архитектора У.В. Ульберга.<sup>9</sup> В доме произошли частичные перепланировки помещений в подвале и квартирах, перестройка лестницы в дворовом крыле и изменение завершения центрального ризалита лицевого фасада в связи с предположительным ремонтом крыши.

Двухмаршевая лестница в дворовом крыле была заменена на новую из гранитных блоков и с забежными ступенями, с устройством там нового входа на лестницу в дворовом крыле слева от прежнего входа. Были пробиты два широких арочных проема в центральной продольной и одной поперечной капитальных стенах в связи с устройством третьего входа в подвал на месте одного из оконных проемов на дворовом фасаде, заложены два арочных проема в продольной стене в северо-западной части основного объема здания. Значительные внутренние перепланировки коснулись жилых квартир дома.

Во время боевых действий 1939-1940 гг. здание пострадало незначительно. Осенью 1941 г. были разрушены крыша, часть конструкций верхних этажей, повреждены элементы декора, заполнения проемов. В июне 1944 г. здание получило новые повреждения и разрушения, и в таком виде находилось до 1954 г.

В 1955 г. были проведены обмеры здания, которые зафиксировали его разрушенное состояние<sup>10</sup> При капитальном ремонте и восстановлении дома, он был надстроен 4-ым этажом, получил новую форму крыши. Новые перекрытия были выполнены железобетонные, парадная лестница была восстановлена в новых конструкциях со смещением отметок межэтажных площадок, утрачены своды парадного коридора, первоначальный венчающий карниз и часть элементов декора фасадов. При восстановлении здания рисунок столярных заполнений оконных проемов был искажен. Новые установленные двери не соответствовали первоначальным. Многие элементы декора фасадов были утрачены. Здание сохранило свою первоначальную жилую функцию, но в прежних квартирах была проведена перепланировка и их приспособление под коммунальные квартиры.

---

<sup>6</sup> Там же, илл 18-21

<sup>7</sup> Там же, илл 20,33,34,46,47

<sup>8</sup> Куваева Ю.П. Историческая справка к проекту, ООО «ГлавРеставрация» 2024-96-ИАИ, с.9

<sup>9</sup> Там же, илл.26-29,34-38;40-45.

<sup>10</sup> Обмерные чертежи проектного института г. Выборга «Горпроект». 1955 г.



В дальнейшем, в здании проводились текущие ремонты и частичные перепланировки квартир. В начале 2000-х гг. квартиры были приватизированы. Большинство столярных заделок оконных проемов были заменены на металлопластиковые; деревянные наружные двери - на металлические.

В настоящее время фасады и парадная лестничная клетка находятся в неудовлетворительном состоянии, деревянные конструкции стропильной системы - в неудовлетворительном и аварийном состоянии.

### **12.3. Описание современного состояния объекта.**

Объект культурного наследия «Жилой дом» по ул. Сторожевой башни, д.10А состоит из двух объемов: выходящего на ул. Сторожевой башни с полукруглым дворовым ризалитом лестничной клетки, с проездной аркой в правой части объема, и прямоугольного в плане дворового северного крыла. Здание поставлено на скале, и в северной части имеет подвал и полуподвал. Стены здания кирпичные из керамического кирпича.

В уровне полуподвального (цоколя) и первого этажей лицевой фасад оформлен рустом разного вида. По цоколю дворового фасада расположены частично либо полностью заложенные оконные проемы подвальных помещений.

Лицевые фасады оформлены в стиле эклектики. Этажи разделены профилированными карнизами. Полуциркульные окна второго этажа декорированы пилястрами и профилированным архивольтом. В уровне третьего этажа в центральном ризалите окна оформлены треугольными сандриками и сложносоставными пилястрами, подоконные консоли декорированы парными розеточками с цветком, под окном расположены ниши. Окна третьего этажа справа и слева от центрального ризалита акцентированы прямыми сандриками и пилястрами. Межэтажный карниз второго - третьего этажей декорирован отдельными призматическими квадратами и полукруглым декором, которые служат визуальным основанием для пилястр дорического профиля в уровне третьего этажа. Стены здания завершает значительного выноса карниз. Полуциркульные порталы входной двери и проездной арки фланкированы рустованными полуколоннами и профилированным архитравом с замковым камнем. Выше, между порталами - розетка с цветком.

Дворовые фасады не имеют декоративной отделки, за исключением профилированного венчающего карниза. На фасаде расположены два балкона с металлическими ограждениями (одно утрачено).

Заполнения дверных проемов входных групп, лестничных клеток, чердака и подвалов поздние, металлические и деревянные. Заполнения оконных проемов лестничных клеток, чердака и части проемов жилых помещений также выполнены из дерева. Заполнения части проемов жилых помещений - металлопластиковые со стеклопакетом. У входа в здание со стороны лицевого фасада - крыльцо из гранитных боков. Со стороны двора лестничное крыльцо, приямок спуска в подвал и его ступени - из гранитных блоков.

На подоконных плоскостях и на карнизных парапетах установлены металлические линейные окрытия,

Водосток с кровли организованный наружный – водоотведение осуществляется через настенные водосборные желоба в водосточные трубы.

Крыша вальмовая, двускатная с чердаком, имеет Г-образную в плане форму. Кровельное покрытие металлическое, фальцевое, выполнено по деревянной обрешетке с редким шагом. Стропильная система - из древесины – бруса и бревна.

Подвальное перекрытие - по металлическим балкам с кирпичным заполнением (своды Монье). Чердачное перекрытие ж/б с теплоизоляционной засыпкой из шлака.

Стены здания кирпичные, оштукатуренные без декоративного убранства. Парапетные стенки и стены лестничных клеток, выходящих в пространство чердака - из керамического кирпича на известково-песчаном с многочисленными следами переключков из силикатного кирпича на цементно-песчаном растворе.

Марши парадной лестницы железобетонные, устроены по металлическим балкам и косорам. Площадка и ступени первого этажа гранитные. Второго и выше железобетонные на

металлических балках, со стяжкой на поверхности. Марши и площадки дворовой лестницы выполнены частично из гранитных блоков с опорой на стены (в уровне 1-2 этажей), частично - сборные, железобетонные, профилированные, устроенные по металлическим косоурам.

На фасадных стенах здания наблюдаются многочисленные участки глубокой деструкции штукатурного слоя гладких поверхностей, рустованных поверхностей, отслоения от кирпичной основы и утрат отдельных участков в целом (как на лицевых, так и на дворовых фасадах); деструкция кирпичной кладки и шовных растворов выявлена в местах утрат штукатурной отделки и открытой кирпичной кладки в том числе на выступающих частях вентиляционных шахт выше кровли. Присутствуют обширные участки ремонтных вставок и затирок цементсодержащими растворами.

На гранитной отделке цокольной части видны сколы, механические повреждения, загрязнения, утраты, окраска по природному камню. Многочисленные участки биопоражений присутствуют как в цокольной части, так и в местах дефектов и утрат линейных покрытий, кровельных свесов и водосточной системы (особенно на дворовых фасадах).

Окрасочный слой загрязнен, местами отсутствует, имеются многочисленные ремонтные подкраски разных цветов, деструкция, отслоения и шелушение.

Наблюдаются трещины магистрального характера.

На уровне цокольной части часть подвальных продухов (оконных заполнений полуподвальных помещений) заделаны различными ремонтными материалами.

Линейные покрытия частично утрачены, поражены коррозией. Имеются утраты участков профилированного венчающего карниза.

Отдельные участки штукатурных слоев на гладких поверхностях отслоились, разрушились до кирпичной кладки, которая в свою очередь на открытых участках имеет деструкцию.

На цокольной части дворового фасада наблюдаются многочисленные загрязнения, утраты отдельных элементов и участков, воссоздание которых выполнено цементсодержащими составами. Имеются значительные участки биопоражений и утрат шовного раствора. Отмостка разрушена, с проросшей растительностью.

Наблюдаются систематические ремонтные вмешательства по всем видам отделочных материалов с устройством вставок и подмазок цементсодержащими растворами.

Деревянные оконные и дверные заполнения общедомового назначения, а также собственников находятся в неудовлетворительном состоянии.

Общее состояние архитектурного декора и отделочных материалов фасадов неудовлетворительное.

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

**13.1. Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы:**  
- фотографические изображения объекта (выполнены 05.11.2024);

**13.2. Специальная, техническая и справочная литература, использованная при проведении экспертизы:**

1. Александрова Е.Л. Водская Пятина. Ингерманландия. Санкт-Петербургская губерния. Ленинградская область. СПб. 2011 г.
2. Историческая записка. Проект зон охраны. Предпроектные исследования (Р.П. Исследование градостроительной истории города XIII- первой трети XX вв., Том I., Ленинград, 1985 г.
3. Карельский перешеек. Страницы истории. Книга первая. Спб, 2017. Милашин П.А. Парадоксы Выборгской топонимики.
4. Куваева Ю.П. Историческая справка к проекту. ООО «ГлавРеставрация», 2024-96-ИАИ.
5. Обмерные чертежи проектного института г. Выборга «Горпроект». 1955 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

6. Руут Й. История города Выборга до 1617 г. Том 1. 2-ое изд. (пер. с финск. Куликовой Г.П., ред. Мильчика М.И.). Стр. 28. МК РСФСР. Объединение «Росреставрация» ЛФ ПИ РПИК «Спецпроектреставрация».
7. Юхани О.В. Виисте. Старый уютный Выборг. Издательство "А.О. Вернер Сёдерстрём осакеюhtiё". Порвоо, 1948 г., 3-е издание.

**Нормативная документация:**

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. Памятники истории и культуры. Общие требования;
3. ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.
4. ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования;
5. ГОСТ Р 55945-2014. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия;
6. ГОСТ Р 21.101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.
7. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в действующей редакции;
8. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.
9. Письмо Министерства культуры РФ от 16.10.2015 г. № 338-01-39-ГП «Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

**14. Обоснование вывода экспертизы.**

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А: «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненная ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(2024-96) в составе:

Том	Наименование раздела	Наименование части (книги)	Марка
1	Раздел 1. Предварительные работы	Часть 1. Исходно-разрешительная документация	ИРД
2.	Раздел 1. Предварительные работы	Часть 2. Предварительные исследования	ПИ
3.	Раздел 1. Предварительные работы	Часть 3. Фотофиксация	ФФ
4.	Раздел 2. Комплексные научные исследования	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая записка	ИАИ

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

5	Раздел 2. Комплексные научные исследования	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Книга 1. Архитектурные обмеры. Фасады.	ОЧ-1
6.	Раздел 2. Комплексные научные исследования	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Книга 2. Архитектурные обмеры. Крыша и чердачное пространство.	ОЧ-2
7.	Раздел 2. Комплексные научные исследования	Часть 3. Инженерно-техническое обследование строительных конструкций. Книга 1. Фасады.	ТО-1.1.
8.	Раздел 2. Комплексные научные исследования	Часть 3. Инженерно-техническое обследование строительных конструкций. Книга 2. Крыша и чердачное пространство.	ТО-1.2.
9.	Раздел 2. Комплексные научные исследования	Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам	ТО-2
10.	Раздел 3. Проект реставрации	Часть 1. Пояснительная записка	ПЗ
11.	Раздел 3. Проект реставрации	Часть 2. Архитектурные решения. Книга 1. Фасады	АР-1
12.	Раздел 3. Проект реставрации	Часть 2. Архитектурные решения. Книга 2. Крыша и чердачное пространство.	АР-2
13.	Раздел 3. Проект реставрации.	Часть 3. Конструктивные решения. Крыша и чердачное пространство.	КР
14.	Раздел 3. Проект реставрации	Часть 3. Технологии реставрации	ТР
15.	Раздел 3. Проект реставрации	Часть 4. Проект организации реставрации	ПОР
16.	Раздел 3. Проект реставрации	Часть 5. Сметная документация	СМ

## **Раздел 1. Предварительные работы.**

### **Часть 1. Исходно-разрешительная документация.**

В томе представлены: Лицензия МКРФ № 04912 от 29.03.2018, выданная ООО «ГлавРеставрация»;

-Копия 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 № 05-05/24-17 от 11.03.2024 г.;

-Учетная документация Комитета по сохранению объектов культурного наследия ЛО, техническая документация по объекту культурного наследия, правоустанавливающие документы.

-Проектная документация разрабатывалась в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного

наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует с 1 января 2014 г.) и Постановлением Правительства №87 от 16 февраля 2008 г (с изменениями на 15 июля 2021 г.) О составе разделов проектной документации и требованиях их содержанию.

Представленная в разделе исходно-разрешительная документация достаточна для разработки проектной документации.

## **Часть 2. Предварительные исследования.**

В данном томе представлены предварительные исследования по объекту культурного наследия «Жилой дом», включающие краткие исторические сведения, результаты визуального обследования здания, программу научно-исследовательских и проектных работ, Акт технического состояния объекта, Акт утрат первоначального облика объекта.

В раздел включен АКТ определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 29.07.2024 г. - в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 №90-01-39-ГП.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

По результатам оценки выводов 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 рассматриваемого объекта культурного наследия 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.

## **Часть 3. Фотофиксация.**

В соответствии с Заданием 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 № 05-05/24-17 от 11.03.2024 г. в рамках комплексных научных исследований была проведена детальная фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия в период разработки проектной документации. В томе представлена схема фотофиксации, а также фотографии общего вида объекта культурного наследия, его частей и деталей. Фотофиксация выполнена в достаточном объеме и дает представление о техническом состоянии всех элементов объекта.

## **Раздел 2. Комплексные научные исследования.**

### **Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая записка.**

В ходе исследований были разработаны: историческая справка с анализом иконографических материалов и библиографических источников.

Результаты историко-архивных и библиографических исследований содержат сведения по истории возникновения и развития объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», достаточные для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

## **Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Книга 1. Архитектурные обмеры. Фасады.**

## **Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Книга 2. Архитектурные обмеры. Крыша и чердачное пространство.**

В рамках комплексных научных исследований по заданию 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 № 05-05/24-17 от 11.03.2024 г. были проведены архитектурные обмеры для получения пространственных и геометрических данных объекта культурного наследия, его отдельных частей и деталей, необходимых для разработки проекта реставрации.

Архитектурные обмеры выполнены в достаточном объеме для разработки проектной документации и соответствуют архитектурному облику объекта культурного наследия в натуре.

## **Часть 3. Инженерно-техническое обследование строительных конструкций. Книга 1. Фасады.**

Целью проведенного специалистами ООО «ГлавРеставрация» технического обследования объекта культурного наследия «Жилой дом» была оценка текущего технического состояния строительных конструкций фасадов здания с разработкой рекомендаций по их реставрации и усилению.

Техническое состояние строительных конструкций фасада оценивалось на основании визуального и инструментального обследования доступных непосредственному осмотру несущих и ограждающих конструкций.

При детальном обследовании существующих конструкций фасада здания были выполнены следующие работы:

Обследование наружных стен:

- зондирование стен для определения состава и материалов стен;
- определение прочностных характеристик кирпича и раствора с помощью методов неразрушающего контроля;
- выявление наличия и характера деформаций (трещины);
- установление пустот в кладке, наличия и состояния металлических конструкций с использованием стандартных методов и приборов или по результатам вскрытий;
- выполнено вскрытие отмостки.

В объеме работ по обследованию здания был проведен комплекс натурных и лабораторных исследований состава и состояния отделочных материалов.

Анализ результатов технического обследования строительных конструкций фасадов объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011, позволило сделать следующие выводы:

-стены здания в момент обследования находились в сухом состоянии. Однако повсеместно были зафиксированы повреждения и дефекты каменной кладки (деструкция кирпича), трещины свидетельствуют о местных снижениях прочности кладки и деформациях основания или фундамента. Наличие местных дефектов кирпичной кладки говорит о нарушении условий эксплуатации конструкций: стены не защищены от атмосферных воздействий. Техническое состояние стен было оценено, как ограниченно работоспособное;

-с целью определения несущей способности конструкций были выполнены поверочные расчеты, которые показали, что существующей прочности материала стен достаточно для восприятия расчетных напряжений;

-характер и направление трещин на фасадах здания (расползание кладки по швам) и глубокая деструкция кладки говорит о деформациях фундамента здания;

-отмостка по периметру здания и плиты крылец находятся в деструктивном состоянии из-за отсутствия регулярных ремонтных мероприятий.

Все зафиксированные дефекты и повреждения конструкций фасадов здания в большей мере стали следствием длительного отсутствия ремонтных работ, нарушения режимов эксплуатации здания и низким качеством выполнения строительных работ при строительстве и ранних ремонтах стен здания.

Техническое состояние фасадов здания согласно ГОСТ 31937-2011 можно оценено, как ограничено работоспособное.

В соответствии с результатами обследования для приведения рассмотренных конструктивных элементов фасадов здания в надежное эксплуатационное состояние и предотвращения появления новых и развития старых повреждений проектом рекомендуется:

1. Установить маяки на трещины стен здания для наблюдения за динамикой их развития;
2. Организовать мониторинг технического состояния несущих конструкций обследуемого здания до и после ремонта. В процессе мониторинга осуществлять контроль возникновения и развития вертикальных и горизонтальных смещений конструкций фасада, позволяющий зафиксировать момент нарушений целостности конструкций (появление или раскрытие трещин в кладке, перекрытиях и т.п.). При мониторинге здания вести мониторинг технического состояния зданий (сооружений), попадающих в зону влияния, в соответствии с ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния;

3. По результатам проверки несущей способности кладки стен выявлено, что прочность материалов гораздо выше напряжений, возникающих от веса здания для всех расчетных сечений. В соответствии с расчетом, в проведении мероприятий по увеличению прочности кладки стен нет необходимости;

4. По стенам провести комплекс работ по ликвидации и компенсации обнаруженных дефектов:

- трещины. В зависимости от ширины раскрытия трещины, организовать устройство кирпичных замков, перекладку фрагментов, установку стальных разгружающих элементов, разгрузку, инъектирование трещин ремонтными составами;

- деструкция кирпичной кладки подоконных участков стен. Вычинка разрушенных камней и их замена на новую кладку с перевязкой швов;

- деструктивное состояние кладки наружной версты стен. Вычинка разрушенных камней и их замена на новую кладку с перевязкой швов;

5. Выполнить замену гранитных плит крылец.

6. Выполнить комплекс работ по устройству отмостки по периметру здания.

7. Установить систему водоотведения с кровли.

Техническое обследование строительных конструкций фасадов объекта культурного наследия выполнено в объеме, достаточном для принятия необходимых проектных решений по ремонту фасадов «Жилого дома» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г.Выборг, ул. Сторожевой башни д.10 А. Предложенные по результатам обследования рекомендации направлены на сохранение объекта и не нарушают предмета охраны.

### **Часть 3. Инженерно-техническое обследование строительных конструкций. Книга 2. Крыша и чердачное пространство.**

Целью проведенного специалистами ООО «ГлавРеставрация» технического обследования объекта культурного наследия «Жилой дом» была оценка текущего технического состояния конструкций крыши здания с разработкой рекомендаций по ее ремонту и усилению.

Техническое состояние строительных конструкций крыши оценивалось на основании визуального и инструментального обследования доступных непосредственному осмотру несущих и ограждающих конструкций.

При детальном обследовании существующих конструкций крыши здания были выполнены следующие работы:

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

#### Обследование чердачных перекрытий:

-определение материалов и конструктивной схемы несущих элементов; геометрических размеров конструкций и их сечений; наличия трещин, сколов и разрушений; прогибов и деформаций конструкций методами геометрического и гидростатического нивелирования;

#### Обследование стен чердака:

-зондирование стен для определения конструкции и материала стен;  
-определение прочностных характеристик кирпича и раствора с помощью методов неразрушающего контроля и лабораторными испытаниями не менее 3-х образцов (кернов) для каждого типа кладки.

-выявление наличия и характера деформаций (трещины);

-установление пустот в кладке, наличия и состояния металлических конструкций и арматуры с использованием стандартных методов и приборов, а также по результатам вскрытий;

#### Обследование конструкций кровли:

-определение расчетных схем и геометрических размеров пролетов, сечений, условий опирания и закрепления деревянных конструкций; состояния узлов сопряжения деревянных элементов; типа кровли, соответствие уклонов крыши материалу кровельного покрытия, состояние окрытия и внутренних водостоков, наличие вентиляционных продухов, их соотношение с площадью крыш; температурно-влажностного режима эксплуатации конструкций;

-выявление участков деревянных конструкций с видимыми дефектами или повреждениями, потерей устойчивости и прогибами, раскрытием трещин в деревянных элементах;

-определение состояния древесины (наличие гнили, жучковых повреждений), а также огневых поражений; наличия гидроизоляции между деревянными и каменными конструкциями; наличия и состояния защитной обработки деревянных конструкций.

На основании анализа результатов технического обследования конструкций крыши здания в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011, были сделаны следующие выводы:

1. По результатам расчетов по всем шурфам прочности и жесткости балок перекрытий достаточно для восприятия нагрузок;

2 По результатам теплотехнических расчетов определено, что перекрытия чердака не удовлетворяют требованиям нормативов в части сопротивления теплопередачи. Требуется выполнить дополнительное утепление чердачного перекрытия. Заполнение чердачных перекрытий было оценено, как ограниченно-работоспособное;

3 Зафиксированы повреждения и дефекты кирпичной кладки стен чердака. Техническое состояние стен оценено, как ограниченно-работоспособное;

4 Деревянные стропильные конструкции имеют множество дефектов. По результатам анализа расчетной пространственной расчетной схемы стропильной системы были произведены поверочные расчеты элементов. В соответствии с полученными данными по таблице П17.8 существующей прочности материала стен достаточно для восприятия нагрузок от стропильной системы по наружным стенам.

5 По результатам микологического исследования на исследованных образцах обнаружены поражения древесины дереворазрушающими грибами, микроскопическими (плесневыми) грибами. Антисептированию все пораженные материалы не подлежат и требуют замены;

6 В целом, по совокупности результатов обследования, лабораторных исследований и поверочных расчетов техническое состояние конструкций стропильной системы оценено, как ограниченно-работоспособное.

7 По элементам окрытия и водосточной системе зафиксированы многочисленные разрушения, протечки и утрата целостности. Их состояние оценено, как недопустимое.

По совокупности результатов визуального обследования, лабораторных исследований и выполненных поверочных расчетов техническое состояние конструкций крыши здания в



соответствии с ГОСТ 31937-2011 в целом можно оценить, как ограниченно-работоспособное.

В соответствии с результатами обследования для приведения рассмотренных конструктивных элементов крыши здания в надежное эксплуатационное состояние и предотвращения появления новых и развития старых повреждений проектом рекомендуется:

1 По чердачным перекрытиям - выполнить замену состава перекрытий с использованием легких, эффективных, современных материалов для утепления заполнения между балками перекрытий. После согласования с заказчиком материалов и схемы утепления чердачного перекрытия необходимо провести поверочные расчеты существующих балок перекрытий. Разработать отдельным проектом комплекс мероприятий по усилению балок перекрытий с учетом изменений нагрузок от нового утеплителя. При сохранении текущего неудовлетворительного утепления перекрытия будет нарушен режим эксплуатации холодного чердака, что приведет к выпадению конденсата на конструкциях чердака;

2 По результатам поверочных расчетов, существующей прочности материала стен достаточно для восприятия нагрузок от стропильной системы по всем расчетным сечениям. При этом по стенам необходимо провести комплекс работ по ликвидации и компенсации обнаруженных дефектов:

-местное разрушение кладки глубиной до 0,5 и 1 кирпича. Провести вычинку разрушенных камней и их замену на новые с перевязкой швов;

-намокание стены. Устранение протечки инженерных коммуникаций; ликвидация протечек атмосферной воды устройством гидроизоляции узлов примыкания, замены окрытий. Очистка кладки от следов биопоражений, оштукатурка и покрытие биозащитными составами в соответствии с рекомендациями отчета микологической экспертизы.

3 По стропильной системе провести комплекс работ по ликвидации местных дефектов:

-глубокое биопоражение. Деструктивная древесина заменяется целиком или частично (протезирование). Обеспечение конструктивных мероприятий по обеспечению требуемого воздухообмена (продухи);

-намокание элемента, поверхностное биопоражение. Для устранения причин намокания: гидроизоляция узлов примыканий и окрытия; очистка древесины от следов биоповреждений, оштукатурка и окраска огнебиозащитными покрытиями или замена элементов;

-трещины дефектов породы. Выполнить протезирование или замену дефектных элементов по результатам поверочных расчетов;

-силовые трещины. Выполнить протезирование или замену дефектных элементов по результатам поверочных расчетов;

-нарушение условий соединения элементов в узле. По результатам расчетов выполнить компенсационные мероприятия по преданию стропильной системе большей жесткости, корректировка (подклинка) узлов, протезирование узлов и элементов;

-нарушение условий опирания элемента. Корректировка узлов опирания с переносом нагрузки на мауэрлаты и лежни, устройство гидроизоляции, установка элементов крепления.

4 Из-за массового характера зафиксированных дефектов допускается выполнить полную замену стропильной системы с использованием эффективных сечений из древесины высоких сортов.

5. Необходимо выполнить пространственный статический расчет новой стропильной системы или системы с замененными и усиленными элементами (замену произвести с сохранением существующей конфигурации кровли: отметок, контура, привязок).

6 Дефекты кровельного окрытия и водосточной системы свидетельствуют о необходимости их полной замены. Выполнить новое окрытие крыши с использованием серийных узлов, современных материалов и технологий. Устроить систему водоотведения в соответствии с данными исторической справки и установить кровельные ограждения в соответствии с нормативами и стандартами, действующими на территории РФ.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

Техническое обследование строительных конструкций крыши и чердачного пространства объекта культурного наследия выполнено в объеме, достаточном для принятия необходимых проектных решений по ремонту крыши «Жилого дома» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А. Предложенные по результатам обследования рекомендации направлены на сохранение объекта и не нарушают предмета охраны.

#### **Часть 4. Инженерные химико- технологические исследования по строительным и отделочным материалам.**

В отчете представлены результаты проведенного специалистами-технологами ООО «ГлавРеставрация» натурного обследования состояния строительных и отделочных материалов фасадов, крыши и вентиляционных каналов, лабораторных исследований отобранных образцов на объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А, с целью разработки технологических рекомендаций для ведения реставрационных работ.

В состав выполненных исследовательских работ вошло:

- натурное обследование состояния строительных и отделочных материалов фасадов с уровня земли, средств подмащивания и подъемных механизмов;
- зондажи для определения состояния материалов отделки и выявления участков ремонтных вмешательств;
- натурное обследование состояния строительных и отделочных материалов, отбор проб для проведения исследований в условиях лаборатории;
- определение вида, состава и структуры материалов отделки;
- аналитические исследования образцов отделочных материалов;
- фотофиксация текущего состояния архитектурного декора и материалов отделки.

При проведении натурного обследования основное внимание было уделено определению степени сохранности материалов, анализу и оценке их технического состояния, наличию дефектов на фасадах и, по возможности, выявлению причин их появления. Кроме этого, было проведено обследование природокаменных материалов, использованных для облицовки цокольной части лицевых и дворовых фасадов, а также элементов и деталей архитектурного декора фасадов, выполненных из штукатурных растворов.

Фотофиксация общего вида и наиболее характерных дефектов материалов отделки выполнялась цифровым фотоаппаратом CANON EOS 650D с использованием различных объективов в зависимости от поставленных задач и характера объекта съемки. Обработка полученных изображений проводилась с помощью компьютерных программ ADOBE PHOTOSHOP CS 2 и IrfanView3.95.

Отбор образцов для лабораторных исследований состава и структуры растворов, видов природокаменных материалов выполнялся на участках технологических зондажей и в зонах утрат (дефектов) элементов отделки механическим способом с использованием скаргели и молотка.

По отобранным образцам материалов были выполнены: петрографический анализ растворов на минеральных связующих, петрографический анализ каменных материалов, рентгенофазовый анализ каменных материалов. В процессе проведения лабораторных исследований отобранных образцов обращалось особое внимание на наличие оригинальных строительных материалов в архитектурном декоре здания, в общей конструктивной схеме здания после многочисленных ремонтных вмешательств и разрушительных воздействий в различные исторические периоды эксплуатации здания. Также проведен рентгенофазовый анализ с оценкой и выбором месторождений природокаменных материалов, используемых при оформлении цокольной части здания.

Стратиграфический анализ древесины проводился с целью выявления исторических окрасочных покрытий оконных заполнений. При проведении стратиграфического анализа окрасочных слоев, сохранившихся на штукатурных слоях фасадов, основное внимание было

уделено выявлению первоначального колера покраски и его идентификации по альбому колеров системы NCS с определением связующего красочного слоя, лежащего на основе.

Итоговые результаты всех видов исследований, явились основой для выбора направлений и методов проведения реставрационных работ, а также разработки и написания методических рекомендаций по ремонту и реставрации отдельных видов отделочных материалов, которые подобраны с учетом максимально возможного сохранения оригинальных материалов отделки, не потерявших свои эксплуатационные характеристики.

Обследование технического состояния отделки фасадов рассматриваемого объекта культурного наследия показало, что значительная часть первоначальной отделки, профилированных элементов и архитектурного декора, находится в неудовлетворительном состоянии с многочисленными участками утрат, дефектов и разрушений. Ремонтные мероприятия по перекладке разрушенной кирпичной кладки на локальных участках фасадных стен, оштукатуриванию фасадов и элементов декора выполнялись без сохранения исторического характера внешнего вида поверхностей архитектурных элементов фасадов.

Анализ историко-архивных материалов, натуральных и лабораторных исследований отделочных материалов показал, что после проведения капитального ремонта дом был надстроен 4 этажом, частично видоизменен либо утрачен архитектурный декор. В ходе поздних ремонтных вмешательств были привнесены материалы отличные от первоначальных. Материалы, использованные при поздних ремонтах, не обладают исторической достоверностью.

В ходе проведения работ по приспособлению к современному использованию зафиксирован ряд изменений облика фасадов в части:

- объемно-пространственного решения фасадов, конфигурации крыши;
- вида и характера отделки лицевой поверхности фасадов, в т.ч. отделки цоколя натуральным камнем;
- конфигурации и местоположения оконных и дверных проемов;
- материала и характера (расстекловки) заполнений оконных и дверных проемов;
- размещения инженерных коммуникаций – кабельных трасс, трубопроводов, установки навесного инженерного оборудования.

По результатам натурного обследования был сделан вывод, что причинами появления дефектов на объекте культурного наследия являются:

- недостаточный и нерегулярный эксплуатационный уход за памятником;
- многочисленные ремонтные работы с нарушением технологии и с использованием инородных материалов отделки;
- нарушение целостности и герметичности водосточной системы, линейных и подоконных покрытий, покрытия кровли, кровельных свесов и покрытия парапетных стенок;
- не функционирующая гидроизоляция подземной части здания;
- размещение на фасадах многочисленных инженерных систем и оборудования.

Совокупность данных факторов с воздействием низких температур в течении длительного времени приводит к разрушению конструкций стен. Цемент содержащие накрывки и синтетические пленки красочных покрытий, в т.ч. многослойное нанесение отделочных слоев на участках кирпичной кладки препятствуют свободной фильтрации водяных паров и способствуют запариванию структуры стены.

В ходе проведения натурного обследования были выявлены основные дефекты на различных видах отделки и архитектурных элементах фасадов: штукатурной отделке фасадов – гладких поверхностях, профилированных элементов и архитектурно-лепного декора; кирпичная кладке открытой и под штукатурной отделкой фасадов; отделке цоколя фасадов натуральным камнем; покрытия кровли, карнизных свесах, вентканалах и парапетных стенках, линейных покрытиях; водосточной системы; заполнениях дверных проемов (чердачные) – деревянных с обшивкой из тонколистовой стали; заполнениях оконных проемов – металлопластиковых:

На дворовой территории отмостка здания частично отсутствует. Существующие участки асфальтового покрытия вдоль фасадов, выполняющие роль отмостки, не обеспечивают нормативные уклоны для должного водоотведения от цоколя. Текущее состояние приводит к деградации отделки цоколя фасадов. Многочисленные участки высолов и биопоражений на штукатурной отделке являются следствием постоянного намокания от воздействия различных видов атмосферных осадков.

В уровне чердачного пространства существующие продухи не обеспечивают требуемый воздухообмен. На крыше отсутствуют ограждения кровли со снегозадержателями. Канализационно-вентилируемые стояки в уровне чердака частично выведены за пределы чердачного пространства, частично выходят в уровень чердака. На проложенных по чердаку инженерных сетях теплоснабжения частично отсутствует теплоизоляция.

На основании заключения о техническом состоянии элементов отделки фасадов специалистами ООО «ГлавРеставрация» разработаны и представлены методические рекомендации по производству работ на объекте культурного наследия.

Существующее состояние отделочных материалов фасадов, элементов архитектурного декора позволило сделать вывод о необходимости проведения следующих работ:

- демонтаж существующей кровли и конструктивных элементов крыши, ее восстановление с устройством эффективной конструктивной защиты здания от атмосферных осадков (линейных покрытий, кровельных свесов, водоотводов и отмостки);
- устранение инородных материалов отделки с заменой на исторически достоверные;
- восполнение утрат и восстановление утраченной кирпичной кладки и отделки;
- ремонт инженерных сетей, оконных и дверных заполнений с целью создания благоприятного температурного и влажностного режима внутренних помещений, обеспечивающего сохранение отделочных материалов после выполнения реставрационных работ;

Обследование образцов отделочных материалов фасадов (гладких и профилированных поверхностей, архитектурного декора, природокаменных материалов) в лабораторных условиях показали:

- первоначальные отделочные слои штукатурной отделки на известковом связующем с наполнителем из кварц-полевошпатового песка сохранились под поздними слоями штукатурных, шпаклевочных и окрасочных слоев;

- первоначальные красочные декоративно-защитные покрытия на известковом связующем сохранились только в локальных зонах и в следовых количествах под более поздними слоями штукатурок, накрывок и синтетических красок.

Обследование состояния отделочных материалов архитектурного декора и кирпичной кладки несущих конструкций показало, что:

- оголенная кирпичная кладка подверглась воздействию атмосферных осадков из-за многочисленных дефектов металлических покрытий и кровли. Наблюдаются выветривание поверхности и структурное разрушение кирпича, вывалы кирпичной кладки с утратой шовных растворов;

- элементы облицовки цоколя по лицевым фасадам, выполненные из натурального природного камня (гранит), имеют механические повреждения, сколы, местами окрашены после ремонтных вмешательств;

- на дворовых фасадах гранитная и штукатурная отделка цокольной части подвержена многочисленным биопоражениям с проросшей растительностью;

- элементы дверных и оконных деревянных заполнений общедомовых помещений находятся в удовлетворительном состоянии.

До начала производства работ по реставрации фасадов необходимо восстановить конструктивную целостность здания.

Для усиления несущих конструкций здания в связи с выявлением деформационных трещин магистрального характера требуется разработка технических проектных решений по усилению несущих конструкций.

Вычинка кирпичной кладки на всех участках утрат должна производиться полнотелым кирпичом нормального обжига на известковом кладочном растворе, аналогичном оригинальному. Соблюдение первоначальной геометрии конструкций стен обязательно.

Восстановление системы защиты здания от атмосферных воздействий необходимо производить до начала реставрации фасадов. Проектом рекомендуется провести:

- ремонт несущих конструкций крыши и кровли с устранением деформаций, герметизацией всех соединений покрытия и обеспечением нормативной величины свесов;

- устройство организованного водоотвода с кровли;

- восстановление (замена) всех линейных покрытий архитектурных и конструктивных элементов фасадов;

- устройство отмостки и обеспечение нормативных уклонов тротуаров (дворовой территории) вдоль фасадов;

- восстановление (замена) оконных и дверных деревянных заполнений, утративших свое функциональное назначение для обеспечения необходимого температурного и влажностного режима в подъездах.

В результате проведенных исследований на многочисленных локальных участках поверхностей (особенно цокольной части и местах утрат штукатурного слоя) было выявлено наличие биопоражений. После расчистки поверхности от биопоражений необходимо подвергнуть превентивной обработке специальными химическими составами.

Все инородные материалы с высоким содержанием цемента, привнесенные поздними ремонтными вмешательствами, подлежат удалению. Поверхность штукатурной отделки необходимо расчистить от выравнивающих накрывок, выполненных цементными растворами.

Сохранение цемент содержащих растворов на поверхности кладки недопустимо и нецелесообразно. Препятствование естественной фильтрации водяных паров твердыми слоями отделки провоцирует деструкцию известкового кладочного раствора, что недопустимо при выполнении реставрационных работ.

Удалению подлежат также оригинальные элементы отделки, которые утратили (или материал которых безвозвратно утратил) первоначальные характеристики. К данной категории относятся:

- деструктированная до состояния полной потери прочности штукатурная отделка на известковом связующем (гладкие поверхности, профилированные элементы, детали и элементы архитектурного декора);

- бухтящие участки отделки, потерявшие адгезию с основанием (кирпичной кладкой);

- деревянные детали, пораженные дереворазрушающим грибком (гнилью) в объеме сопоставимом с размерами самих элементов.

Штукатурная отделка стен подлежит восстановлению растворами, идентичными историческим, выявленным при лабораторных исследованиях. Поздние слои штукатурной отделки подлежат удалению методами, исключающими травмирование кирпичной кладки.

Нанесение декоративно-защитного красочного покрытия на поверхность штукатурки рекомендовано выполнять минеральными материалами (известковыми или силикатными). При этом необходимо пользоваться целостными системами материалов, включающих в себя состав для выравнивания характеристик поверхности, шпаклевку, грунтовку и краску.

Элементы цоколя, ступени входных групп, выполненные из природного камня, подлежат дополнительной расчистке от поздних растворов. Поверхности и посадочные места (основание) укрепляются и выравниваются. В связи с провалами и расхождениями отдельных ступеней входных групп проектом предложено произвести перекладку гранитных ступеней после укрепления основания.

Восстановление утраченных и разрушенных элементов гранитной отделки выполняется из материала идентичного оригинальному по цвету и текстуре.

Элементы деревянных оконных и дверных заполнений, имеющие значительные повреждения и утраты, рекомендуется заменить новыми, изготавливаемыми по разработанному и согласованному проекту.

При появлении в процессе расчистки поверхностей со строительных лесов технических обстоятельств, требующих принятия новых проектных решений, отличных от рекомендованных в технологических методиках, проект корректируется в порядке авторского надзора.

В случае, если вновь выявленные обстоятельства потребуют не только внесения изменений в технологическую методику, но и неизбежно повлияют на архитектурный облик элементов декора здания или отдельных поверхностей, окончательное решение принимается комиссионно с участием авторов проекта и контролирующей организации.

Представленные в томе результаты по инженерным химико-технологическим исследованиям по строительным и отделочным материалам содержат достаточно полную информацию по техническому состоянию, сохранности архитектурных элементов здания. Приведенные в томе рекомендации соответствуют применяемым, апробированным в практике методам реставрации объектов культурного наследия.

### **Раздел 3. Проект реставрации.**

#### **Часть 1. Пояснительная записка.**

В текстовой части общей пояснительной записки содержатся достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, включая общие сведения об объекте, исторические сведения об объекте, краткое описание существующего облика объекта, технического состояния и использования объекта, сведения о функциональном назначении объекта, сведения о наличии разработанных и согласованных технических условий, сведения о решениях и мероприятиях, предусмотренных проектной документацией, характеристики принципиальных технологических решений, перечень производственных работ.

#### **Часть 2. Архитектурные решения. Книга 1. Фасады.**

По результатам комплексных научных исследований, включающих в себя: историко-архивные и библиографические исследования, обмерные чертежи, инженерно-техническое обследование строительных конструкций, а также натурные и лабораторные исследования специалистами ООО «ГлавРеставрация» разработан проект ремонта и реставрации фасадов, крыши и чердачного пространства здания, ориентированный на максимальное сохранение первоначальных элементов памятника, а также восстановление отдельно утраченных элементов.

В различные временные периоды здание не единожды подвергалось реконструкции. Менялись как архитектурно-планировочные решения, так и оформление фасадов. Настоящий проект предусматривает сохранение всех этапов существования объекта: приведение его к единому стилистическому решению на период 1924-1940 гг. (1-3 этажи) с сохранением результатов реконструкции послевоенного периода (надстройка 4-ого этажа и конфигурация кровли).

Все проектные решения направлены на сохранение исторически ценных элементов архитектурного декора и отделочных материалов объекта, находящихся в удовлетворительном состоянии, а также предусматривают комплекс мероприятий по устранению выявленных дефектов материалов наружной отделки здания и его архитектурных элементов. Восстановление утраченных деталей и фрагментов архитектурного декора выполняется на основании сохранившихся образцов. Восстановление полностью утраченных элементов выполняется на основании историко-архивных и библиографических исследований, аналогов, а также результатов натурных и лабораторных исследований.

#### **Основные проектные решения:**

##### **Реставрация штукатурной отделки фасадов:**

- Гладкая штукатурная отделка фасадов;
- Рустованная гладкая штукатурная отделки фасадов;
- Профилированные тяги и межэтажные карнизы;
- Архитектурно-лепной декор.

По результатам лабораторных исследований выявлено, что отделка лицевых фасадов в наиболее ранних слоях отобранных образцов выполнена штукатурными составами на цементно-известковом вяжущем. Согласно историческим фотографиям и архивным данным, фасады здания, в частности тяги и архитектурно – лепной декор не подвергались существенным изменениям с момента постройки. На исторических фотографиях периода 1890 – 1982 гг. и фиксационных чертежах 1955 г. следы значительного разрушения или повсеместной утраты декора отсутствуют. В связи с этим, был сделан вывод, что материал цемент содержащей штукатурной отделки лицевых фасадов подлинный, не относится к периоду советской реконструкции и подлежит сохранению и реставрации. Участки утрат подлежат восполнять в соответствующем материале.

Обследование здания так же показало, что штукатурные отделочные слои 1-2 этажей лицевых фасадов находятся достаточно хорошем состоянии, имеют небольшой процент утрат и разрушенных участков. Однако глади 3-4 этажа лицевых фасадов, а также дворовые фасады на всю высоту объема выполнены штукатурными составами с большим содержанием цемента и имеют худшую сохранность, разрушение и плохую адгезию к основанию повсеместно. Сохранить их в полном объеме не представляется возможным. Поскольку лабораторные исследования показали, что кладочный раствор наружных стен выполнен на известковом вяжущем, проектом принято решение выполнить штукатурную отделку гладей 3-4 этажа и дворовых фасадов известковыми штукатурными составами.

В местах соприкосновения штукатурной отделки с отмошкой фасада (в проездной арке и на дворовых фасадах) для устройства гидроизоляции цоколя предусмотрено применение цемент-известковой штукатурки.

Мероприятия по реставрации профилированных тяг и межэтажных карнизов предполагают сохранение существующих элементов, восстановление разрушенных или утраченных участков, а также восстановление конфигурации исторического венчающего карниза (Ш-34) с целью частичного восстановления облика лицевого фасада на период 1924-1940 гг., для фиксации и наглядного отображения первоначальной высотности здания.

Частично утраченные элементы архитектурно-лепного декора восстанавливаются на основе сохранившихся и представленных на фасаде аналогов (Д-3 – розетка малая). Проектные решения для восстановления прочих элементов (Д-7 – модульон, Д-8 зубчик, Д-9 модульон малый, Д-10 – лист аканта, Д-11 – розетка, Д-12 – раковина.) приняты на основании исторических данных и аналогов.

#### **Реставрация кирпичной кладки.**

Согласно проекту, реставрации подлежит поверхность кладки с вывалами кирпича, разрушениями поверхности кирпича, наличием трещин в кладке, разрушением и утратами шовного заполнения, различными обмазками и окрасками. Проектом предусмотрена перекладка разрушенных фрагментов и элементов фасада, а также утраченных объемов с восстановлением геометрии рисунка данных элементов. К основным элементам кирпичной кладки, подлежащим реставрации и восстановлению, относятся:

- гладкие поверхности лицевого и дворовых фасадов (вычинка);
- кирпичные основания тянутых профилей (вычинка);
- сводчатое перекрытие арки (вычинка);
- объем пилястры в проездной арке (восстановление);
- объем парапета брандмауэрной стены (восстановление);

#### **Ремонт трещин;**

Проведение работ по ремонту трещин фасада предполагает, что уже проведены все работы по стабилизации деформаций здания: работы по закреплению основания, усилению фундаментов, конструкций подвала. В проекте предложен порядок ведения работ.

#### **Установка спиральной арматуры.**

На фасаде, в местах расположения трещин по характеру развития которых определено, что в кладке действуют растягивающие напряжения использованы компенсационные мероприятия по вживлению в кладку спиральной арматуры. В проекте применена

технология BIT-STATICAL с использованием спиральной арматуры BIT-BAR. Проектом предложен порядок ведения работ предполагает.

### **Реставрация натурального камня (гранита) с восстановлением утрат фрагментов элементов отделки. (Цоколь и крыльца)**

Реставрация натурального камня производится на участках, имеющих следующие виды дефектов: обмазки камня инородными материалами; поверхностные загрязнения камня, мелкие сколы камня; трещины в камне; деструкция швов; утраты фрагментов камня. Восстанавливаются фрагменты, выполненные в поздних ремонтных материалах.

Реставрации подлежит гранитный цоколь под бучарду на лицевом фасаде и пилястрах проездной арки, гранитный цоколь под скалу на дворовых фасадах. В проездной арке восстанавливается утраченная каменная отделка ближней к лицевому фасаду пилястры. На дворовых фасадах проектом предусмотрена докомпановка отделки цоколя в местах утрат до единого уровня. Заложённые оконные проемы подвала остаются оштукатуренными с целью сохранения их исторического положения на фасаде и возможности их раскрытия при возникновении такой необходимости.

Гранитные крыльца подлежат переборке с маркировкой каждого снятого блока для последующей установки его на прежнее место. Фрагменты утрат блоков подлежат восстановлению. Из-за изменения уровня культурного слоя подвальное крыльцо – приямок необходимо докомпановать ступенью и блоками подпорной стенки. В местах отсутствия крылец при их необходимости для эргономичного доступа в подъезды и помещения подвала организуются новые, выполненные по аналогии с существующими. Для крылец, имеющих 3 и более ступени, предусмотрено выполнение поручней.

Для восполнения всех видов утрат камня рекомендовано применять оригинальный камень с исторического месторождения. Камень необходимо подбирать непосредственно для каждой вставки отдельно — близкий по цвету и рисунку вкраплений. Однако допускается цветовое отличие тела вставки (блока) от оригинального, так как последние добывались более века назад, а пласты карьеров, разработку которых ведут сегодня, имеют несколько иной природный состав минералов, что может проявляться в цветовом оттенке;

### **Реставрация железобетонных элементов.**

Балконные плиты имеют участки разрушения отделочных слоев вплоть до оголения арматуры и подлежат реставрации.

### **Устройство деформационных швов.**

В местах примыкания торцевых стен здания к соседним зафиксированы разрушения материалов заполнения швов примыкания. Данные разрушения вызваны отсутствием перевязки и совместной работы конструкций зданий. В том же техническом обследовании рекомендуется провести обследование фундаментов и основания для возможности разработки мероприятий по остановке деформаций. На данный момент необходимо установить маяки на трещины для наблюдения за динамикой их развития.

Данным проектом предложена организация деформационных швов, которые не будут препятствовать допустимым деформациям зданий относительно друг друга, не допуская при этом разрушений конструкций и отделки стен.

Пока не выполнены работы по остановке деформаций основания и фундаментов проектом разработана система деформационных швов для предотвращения образования трещин и попадания влаги в конструкцию стены.

### **Реставрация металлических декоративных элементов;**

Реставрации подлежит флагшток (МД-1), установленный на лицевом фасаде.

Ввиду плохой сохранности элементов, существующее ограждение балкона (Огр-1) подлежит замене на аналогичное. Для балкона 2 этажа предусмотрено устройство ограждения (Огр-2), выполненного в том же виде.

В створе проездной арки в местах с сохранившимися петлями от ворот проектом предусмотрено восстановление ворот с калиткой (Вр-1), выполненной на основе аналогов того же временного периода.

### **Устройство козырьков.**



В настоящее время козырьки над входными группами находятся в неудовлетворительном состоянии. Настоящим проектом предусмотрена их разработка и устройство новых козырьков в соответствии со стилевыми особенностями фасада.

Проектом **не** предусмотрено выполнение козырька над входной зоной лицевого фасада, поскольку это повлечет за собой искажение исторического облика. Козырька нет ни на одной исторической фотографии или авторском чертеже.

#### **Замена водосточных труб**

Проектом предложена замена водосточных труб на новые: Диаметр труб принят в соответствии с нормативным расчетом по водопрпускной способности;

#### **Ремонт заполнений оконных и дверных проемов**

Оконные заполнения в местах общего пользования находятся в неудовлетворительном техническом состоянии и требуют замены. Проектом предусмотрена замена данных заполнений на новые деревянные с восстановлением рисунка расстекловки по историческим материалам и аналогам, с установкой деревянных подоконных досок.

Подлинные дверные заполнения к настоящему времени не сохранились, а во всех проемах установлены поздние деревянные двери, находящиеся в неудовлетворительном состоянии и/или не соответствующие историческому характеру объекта. Проектом предусмотрена замена поздних заполнений на новые деревянные филенчатые со светопрозрачным заполнением (стеклопакетом), либо металлические с деревянными накладками. Рисунок заполнений разработан на основании исторических материалов и аналогов и адаптирован под двери в одну либо полторы створки.

Проектом предусмотрены следующие виды работ для заполнений проемов:

– для окон собственников – окраска наружных рам со внешней стороны в колер согласованного цветового решения;

– для ряда окон подвальных помещений, принадлежащих к местам общего пользования (МОП); – замена заполнения на деревянное в одну нитку со стеклопакетом (ОК-1,2,3,4,5,6,7,8,43).

Решение со стеклопакетом в одну нитку для подвальных окон продиктовано с целью безопасности и сохранности, поскольку проемы подвала находятся в уровне земли либо цоколя и могут быть разбиты в случае установки двойной нитки с простым стеклом;

– для ряда окон подвальных помещений, принадлежащих к местам общего пользования (МОП) – раскрытие проема, установка металлической жалюзийной решетки (ОК-87);

– для окон подъездов (МОП) – замена заполнения на деревянное в две нитки со стеклом для наружной рамы и стеклопакетом для внутренней (ОК-49, 50, 51, 58, 59, 60, 67, 68, 69, 76, 77, 78, 83, 84, 85, 86, 88.);

– для слуховых окон (МОП) – установка металлических жалюзийных решеток (ОК-1, 2);

– для парадных дверей лицевого фасада (МОП) – замена заполнения на деревянное дверное заполнение со стеклопакетом в одну нитку (ДН-1)

– для дверей дворового фасада (МОП) – замена заполнения на металлическое заполнение с лучковым завершением, с деревянными накладками в одну нитку (ДН-2, 3, 4)

После установки изделий на места следует выполнить реставрационные работы по внутренним откосам проемов.

#### **Полная замена металлических линейных окрытий и подоконных отливов.**

#### **Ремонт отмостки.**

В соответствии с результатами инженерного обследования проектом предусмотрена организация гидроизоляции примыкания отмостки к фасаду здания, разработаны узлы по замене, существующей асфальтовой (на лицевых фасадах) и фрагментарной бетонной (на дворовых) от-мостки с устройством гидроизоляции и отведения атмосферной воды от фасада здания. В местах крепления отливов водосточных труб к фасадам в отмостке предусмотрена организация гранитных водоприемных чаш. Вдоль части отмостки со стороны двора заложено устройство открытого бетонного водоотводного лотка с соблюдением уклона в сторону ул. Новой Заставы.

Предложенные проектом архитектурные решения по ремонту и реставрации фасадов основаны на проведенных специалистами ООО «ГлавРеставрация» комплексных научных исследованиях, включающих историко-библиографических, историко-архитектурных натурных исследованиях, инженерно-технических и инженерных химико-технологических исследованиях и направлены на сохранение и восстановление предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А.

## **Часть 2. Архитектурные решения. Книга 2. Крыша и чердачное пространство.**

Проектом предлагаются следующие работы:

### **Очистка кладки от биопоражений и намоканий.**

После устранения причин намокания кирпичной кладки (возведение временной кровли) по дефектным поверхностям кирпичных конструкций проектом предусмотрен комплекс работ по компенсации обнаруженного дефекта:

- Произвести очистку пораженных участков кладки механическим способом;
- Покрыть пораженные участки биозащитным составом

### **Реставрация кирпичной кладки стен чердака и вентиляционных каналов**

В соответствии с результатами инженерного обследования конструкций стен проектом предусмотрен комплекс мероприятий по ремонту кирпичной кладки чердачных стен и вентиляционных каналов. Для кирпичной кладки в уровне чердачного пространства проектом предусмотрены реставрационные мероприятия по вычинке разрушенных кирпичей, перекладке разрушенной кирпичной кладки и восстановлению утраченных участков кладки. Реставрации подлежат поверхности кладки с вывалами кирпича, разрушениями поверхности кирпича, деструкцией и утратами шовного заполнения, а также различными обмозками.

Разрушение кирпичной кладки глубиной в 0,5 и 1 кирпич ликвидировать вычинкой и перекладкой.

### **Ремонт штукатурной отделки вентиляционных труб и дымоходов в уровне чердачного пространства.**

Проектом предложено оштукатуривание поверхности вентиляционных каналов чердачного пространства с целью уменьшения количества теплопотерь в жилых помещениях и предотвращения образования конденсата под кровельным пространством. На данный момент штукатурная отделка вентиляционных каналов в уровне чердака находится в плохом техническом состоянии. Проектом предусмотрен ряд мероприятий по реставрации штукатурного слоя и его кирпичного основания. Разрушенная штукатурная отделка демонтируется, выполняется расчистка основания от остатков штукатурной отделки. Подготовка поверхности для нанесения штукатурного раствора включает в себя выполнение комплекса операций согласно предложенному в проекте технологиям реставрации.

### **Перекладка дымоходов и вентиляционных каналов над уровнем кровли.**

Для вентиляционных каналов и дымоходов над уровнем кровли предусмотрено ведение работ в два этапа. В первую очередь предполагается перекладка и восстановление разрушенных фрагментов кирпичной кладки распушек вентиляционных каналов с восстановлением геометрии элементов и первоначального архитектурного облика, ввиду несоответствия вида дымоходов историческому облику здания.

### **Окрытие дымоходов кровельной сталью.**

Поверхности кирпичных дымоходов и вентканалов выше линии кровли обшивается металлом покрытия по обрешетке с сохранением формы распушек труб и с устройством герметичных примыканий к основному покрытию кровли.

### **Устройство временной кровли**

Возведение временного покрытия обусловлено необходимостью ограждения чердачного перекрытия от атмосферных осадков в период ведения работ по замене стропильной системы и кровельного покрытия.

### **Заполнение окон на кровле.**

В связи с частичной утратой и неудовлетворительным состоянием сохранившихся деревянных чердачных оконных заполнений, которые не имеют единого стилистического решения, а также не представляют историческую ценность (поздние ремонтные) проектом предусмотрена замена данных заполнений на жалюзийные решетки с целью. Организации дополнительного притока воздуха в чердачное пространство.

#### **Заполнение дверей чердачного пространства**

Существующие дверные заполнения между чердачным и лестничным пространством не отвечают современным противопожарным требованиям. С целью предотвращения пожароопасных ситуаций и сохранения памятника проектом предложена замена дверных заполнений проемов, ведущих из лестничных клеток в чердачное пространство на современные противопожарные двери: глухие металлические противопожарные двери класса EI-60 (с доводчиком)

#### **Замена состава заполнения перекрытия**

По результатам теплотехнических исследований в томе инженерного обследования рекомендовано произвести замену чердачного утеплителя, так как теплотехнические характеристики существующего заполнения не удовлетворяют требованиям нормативов в части сопротивления теплопередачи. Необходимо заменить текущее заполнение перекрытия на новое. В проекте и-пользован эффективный насыпной утеплитель – пеностекольный щебень.

#### **Замена обрешетки и фальцевого окрытия кровли.**

В рамках реставрационных работ проект предполагает замену существующей обрешетки и кровельного окрытия. Окрытие выполнить листовое фальцевое со стандартным размером картин. Замена кровельного покрытия включает в себя систему водоотведения – желобов с учетом положения водоприемных воронок и примыкающих к ним труб, соответствующих нормативным расчетам по водопропускной способности.

Необходимость в системе, предотвращающей обледенение, в том числе посредством греющего кабеля отсутствует. Предусмотрены иные мероприятия по поддержанию необходимого температурно-влажностного режима чердачного пространства: замена состава заполнения чердачного перекрытия и организация системы продухов.

#### **Устройство кровельного ограждения**

Современные строительные нормы и требования к эксплуатации и обслуживанию кровли диктуют необходимость установки кровельного ограждения. Проектом предусмотрена установка типового секционного кровельного ограждения с окраской в цвет окрытия кровли. Кровельные ограждения со снегозадержанием устанавливаются к фальцам металла окрытия.

#### **Вывод коммуникаций воздуховодов выше уровня кровли**

Для соблюдения необходимого температурно-влажностного режима чердачного пространства проектом предлагаются работы по выведению фановых стояков, расположенных в пространстве чердачного помещения выше уровня кровли. Данные мероприятия позволят снизить уровень влажности в чердачном пространстве и избежать обледенения окрытия.

Предложенные проектом архитектурные решения по ремонту и реставрации крыши и чердачного пространства основаны на проведенных специалистами ООО «ГлавРеставрация» комплексных научных исследованиях, включающих историко-библиографических, историко-архитектурных натурных исследованиях, инженерно-технических и инженерных химико-технологических исследованиях и направлены на сохранение и восстановление предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А.

### **Часть 3. Конструктивные решения. Крыша и чердачное пространство.**

В связи с многочисленностью обнаруженных дефектов и недостаточной прочности существующей стропильной системы в соответствии с рекомендациями инженерного

обследования, проектом предусмотрена полная замена стропильной системы и покрытия здания.

Проектирование новой стропильной системы выполнено таким образом, чтобы не изменился внешний контур кровли (привязки, габариты, отметки) по сравнению с существующей кровлей.

### **Ремонт и замена стропильной системы**

Рекомендуемый порядок ведения работ подразумевает ведение работ под защитой временной кровли:

- демонтаж металла покрытия и обрешетки;
- демонтаж несущих деревянных конструкций стропил сверху-вниз с распилкой элементов для удобства перемещения и утилизации;
- подготовка мест установки новых деревянных конструкций на кладку стен. Поверхности очистить и устроить подготовку из цементно-песчаного раствора толщиной не менее 20мм;
- установка системы несущих конструкций стропильной системы;
- поверх стропил выстилается слой мембраны – двухслойная гидро-пароизоляция;
- мембрана крепится к стропилам брусками контробрешетки;
- поверх контробрешетки устанавливаются элементы обрешетки;
- производится огнебиозащита предложенным в проекте антисептиком.

### **Часть 3. Технологии реставрации.**

Материалы, технологии реставрации и ремонта рекомендованы на основании натурального обследования, лабораторных исследований и на основании современного состояния реставрационной науки, техники и опыта реставрации на объектах культурного наследия, а также доступности и применимости материалов, общепринятых стандартных технологических методик для конкретного вида отделки.

В технологии приведены оригинальные названия материалов. О приобретении материала, согласно данным рекомендаций, производитель работ или заказчик может принимать решение самостоятельно. Приобретаемые материалы должны иметь соответствующие сертификаты и технологические описания применения, перевозки и хранения, и сведения о безопасности материала на языке страны применения материала. При применении рекомендуемого материала проектом предлагается руководствоваться техническим описанием (паспортом) на материал фирмы производителя (поставщика), если иное не оговорено в данной технологии. На момент реставрации и ремонта предусматривается получить актуальные технические рекомендации у поставщика (производителя материала) на применение материалов, так как техническая информация (паспорт) производителя материала является базовой информацией и не может отражать всех особенностей применения материала на конкретном объекте.

Для планирования реставрационных и ремонтных работ рекомендуется иметь дефектную ведомость по каждому применяемому материалу и технологии, позаботиться о своевременном согласовании колеров, фактур, профилей по назначению и заказе или резервировании материалов у поставщиков и изготовителей.

Принимая во внимание разнообразие поверхностей и условий объекта, разную квалификацию подрядчика, реставрационная фирма, заказчик/пользователь согласно данного проекта не освобождается от обязанности проверять все материалы на целесообразность их применения, согласно предусмотренному назначению, а также их специальную пригодность для конкретных условий объекта.

Для удобства работы с технологиями в томе приведены ссылки на сайты фирм-производителей основных материалов на момент создания документации.

### **Часть 4. Проект организации реставрации.**

Представленный проект организации реставрации разработан в соответствии с Заданием 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 № 05-05/24-17 от 11.03.2024 г.

Проект организации реставрации разработан в объеме, определенном требованиями Постановления Правительства РФ №87 от 16.02.2008г., МДС 12-46.2008 «Методические рекомендации по разработке и оформлению проекта организации строительства, проекта организации работ по сносу (демонтажу), проекта производства работ» с учетом требований СП 48.13330.2019 «Организация строительства».

Проект составлен для всего объема работ, и устанавливает оптимальную продолжительность строительных работ в целом и его очередей (СНиП 1.04.03-85\*).

Проект разработан с учетом требований нормативных и инструктивных документов и государственных стандартов, утвержденных Госстроем РФ, Государственным Комитетом РФ по вопросам архитектуры и строительства

В проекте представлены следующие разделы: характеристика района по месту расположения объекта капитального строительства и условий строительства, краткая климатологическая справка; оценка развитости транспортной инфраструктуры, сведения о возможности использования местной рабочей силы при осуществлении строительства; перечень мероприятий по привлечению для осуществления строительства квалифицированных специалистов. Дана краткая характеристика принятых проектных решений.

Также разработаны положения по организации строительной площадки; обоснованию принятой организационно-технологической схемы, определяющей последовательность возведения зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, обеспечивающей соблюдение установленных в календарном плане строительства сроков завершения строительства (его этапов).

Предусмотрен перечень видов строительных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, подлежащих освидетельствованию с составлением соответствующих актов приемки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций.

Разработана и представлена технологическая последовательность работ при возведении объектов капитального строительства или их отдельных элементов, включающая: демонтажные работы; внутренние отделочные работы; прокладку инженерных сетей.

Проект включает предложения по обеспечению контроля качества строительных и монтажных работ, а также поставляемого на площадку и монтируемого оборудования, конструкций и материалов; по организации службы геодезического и лабораторного контроля.

В проекте предусмотрены меры по обеспечению пожарной безопасности и другие требования безопасности при выполнении ремонтно-реставрационных работ.

Представлено описание проектных решений и мероприятий по охране окружающей среды в период строительства.

Принятые методы строительства не являются уникальными / особенными. Все работы выполняются стандартными методами по разработанным в рабочей документации методикам ведения реставрационных работ.

#### **Часть 5. Сметная документация.**

Перечень работ в дефектной ведомости соответствует принятым архитектурным и инженерно-техническим решениям.

### **15. Обоснования вывода экспертизы.**

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г.Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А: «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния,

разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненная ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(2024-96) было установлено следующее:

1) Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности – в соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

2) Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с заданием 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 № 05-05/24-17 от 11.03.2024 г,- выданным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;

3) В состав предварительных исследований включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 29.07.2024 г. – в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 №90-01-39-ГП;

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

По результатам оценки выводов 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 рассматриваемого объекта культурного наследия 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.

4) Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона №73-ФЗ и с одержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

5) Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы;

6) Разработанные проектные решения по реставрации объекта культурного наследия основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 5 5567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических

исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;

7) Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.

8) Предусмотренные в проектной документации решения обеспечивают сохранение предмета(ов) охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», утвержденные Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 г. № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» и Приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 26.11.2024 г. № 01-03/24-138 «О внесении изменений в приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 г. № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»;

9) Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ;

10) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;

11) Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ.

12) Предусмотренные проектной документацией работы в соответствии со ст. 42-43 Федерального закона от 22.06.2002 №73-ФЗ относятся к работам по реставрации объекта культурного наследия и не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

#### **16. Вывод экспертизы:**

**о соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А: «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненная ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(2024-96).**

**17. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод экспертов и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-коммуникационной сети «Интернет»:**

**Приложение №1. Протоколы заседания экспертной комиссии от 05.11.2024 г., 28.11.2024г.и 30.11.2024 г.**

**Приложение № 2.** Договоры с экспертами №№ 1,2,3 от 05.11.2024 г.

**Приложение №3.** Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы.

**Приложение №4.** Копия Задания Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения № 05-05/24-17 от 11.03.2024 г.;

**Приложение № 5.** Копия Приказа Комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 г. № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»;

Копия Приказа Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 26.11.2024 г. № 01-03/24-138 «О внесении изменений в приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 г. № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»;

Копия письма Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 21.08.2024 г. № 01-09-6369/2024-0-1;

**Приложение №6.** Паспорт объекта культурного значения от 06.08.2024г.

**Приложение №7.** Технический паспорт от 24.09. 1986 г.;

**Приложение №8.** Выписка из ЕГРН от 10.07.2024 г.

## **18. Дата оформления заключения экспертизы.**

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

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

Эксперт: Калинин В.А.  
«30» ноября 2024 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)



## Протоколы заседаний экспертной комиссии

**Протокол № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной**  
**документации по сохранению объекта культурного наследия регионального**  
**значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, Выборгский**  
**муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А: «Научно-проектная**  
**документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия**  
**(памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания**  
**услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на**  
**проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома,**  
**являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного**  
**наследия», выполненной ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(шифр 2024-96)**

Санкт-Петербург

«05» ноября 2024 г.

**Присутствовали:**

**Прокофьев Михаил Федорович:** председатель экспертной комиссии; образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 44 года; место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Глинская Наталия Борисовна:** ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 46 лет; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Калинин Валерий Александрович:** член экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер-строитель, стаж работы по профессии - 20 лет; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Повестка дня:**

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

**1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.**

**Слушали:**

Глинскую Н.Б. - об утверждении состава членов экспертной комиссии.

**Постановили:**

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

**Голосование:**

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

## **2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.**

### **Слушали:**

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

### **Постановили:**

Председателем экспертной комиссии выбрать Прокофьева Михаила Федоровича, ответственным секретарем выбрать Глинскую Наталию Борисовну.

### **Голосование:**

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

## **3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.**

### **Слушали:**

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

### **Постановили:**

Экспертная комиссия проводит заседания в ходе выполнения государственной историко-культурной экспертизы, решения экспертной комиссии принимаются 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. - определение основных направлений работы экспертов.

### **Постановили:**

определить следующие направления работы экспертов:

1. Калинин В.А. 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 предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Прокофьев М.Ф. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Прокофьев М.Ф.

### **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 «05» ноября 2024 года по «30» ноября 2024 года:

«05» ноября 2024 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

«05» ноября 2024 г. - «20» ноября 2024 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

«20» ноября 2024 г. - «30» ноября 2024 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

«30» ноября 2024 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам

государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

**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 документы в составе:

- «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненная ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(шифр 2024-96)
- 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 № 05-05/24-17 от 11.03.2024 г.;
- Копия Приказа Комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 г. № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»;
- Копия письма Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 21.08.2024 г. № 01-09-6369/2024-0-1;
- Паспорт объекта культурного значения от 06.08.2024г.
- Технический паспорт от 24.09. 1986 г.;
- Выписка из ЕГРН от 10.07.2024 г.

**Голосование:**

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

Председатель экспертной комиссии

М.Ф.Прокофьев



«05» ноября 2024 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б.Глинская



«05» ноября 2024 г.

Член экспертной комиссии

В.А.Калинин



«05» ноября 2024 г.

**Протокол № 2**  
**организационного заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной**  
**документации по сохранению объекта культурного наследия регионального**  
**значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, Выборгский**  
**муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А: «Научно-проектная**  
**документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия**  
**(памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания**  
**услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на**  
**проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома,**  
**являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного**  
**наследия», выполненной ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(шифр 2024-96)**

Санкт-Петербург

«28» ноября 2024 г.

**Присутствовали:**

**Прокофьев Михаил Федорович:** председатель экспертной комиссии; образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 44 года; место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Глинская Наталия Борисовна:** ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 46 лет; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Калинин Валерий Александрович:** член экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер-строитель, стаж работы по профессии - 20 лет; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Повестка дня:**

1. Рассмотрение представленных Заказчиком новых документов к ГИКЭ.

Слушали: Глинскую Н.Б. о новых документах к ГИКЭ, предоставленных Заказчиком:

-Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 26.11.2024 г. № 01-03/24-138 «О внесении изменений в приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 г. № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»;

**Постановили:**

1. Принять новые предоставленные Заказчиком документы для включения их в ГИКЭ.

**Голосование:**

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

Председатель экспертной комиссии

М.Ф.Прокофьев

«28» ноября 2023 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б.Глинская

«28» ноября 2023 г.

Член экспертной комиссии

В.А.Калинин

«28» ноября 2023 г.

**Протокол № 3**  
**заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной**  
**документации по сохранению объекта культурного наследия регионального**  
**значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, Выборгский**  
**муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А: «Научно-проектная**  
**документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия**  
**(памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания**  
**услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на**  
**проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома,**  
**являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного**  
**наследия», выполненной ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(шифр 2024-96).**

Санкт-Петербург

«30» ноября 2024 г.

**Присутствовали:**

**Прокофьев Михаил Федорович:** председатель экспертной комиссии; образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 44 года; место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Глинская Наталия Борисовна:** ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 46 лет; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Калинин Валерий Александрович:** член экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер-строитель, стаж работы по профессии - 20 лет; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Повестка дня:**

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А: «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненной ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(шифр 2024-96).
2. Согласование вывода и подписание Акта 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.Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10А: «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненная ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(шифр 2024-96) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и представили оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.
- 2.Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.
- 3.Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными 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 экспертной комиссии

М.Ф.Прокофьев



«30» ноября 2024 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б.Глинская



«30» ноября 2024 г.

Член экспертной комиссии

В.А.Калинин



«30» ноября 2024 г.



**ДОГОВОР ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ  
ПО ПРОВЕДЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ  
№ 1**

г. Санкт-Петербург

«05» ноября 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ГлавРеставрация»** в лице генерального директора **Дмитриева Владимира Васильевича**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», действующего на основании Устава, с одной стороны, и государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы **Прокофьев Михаил Федорович**, именуемый в дальнейшем «Эксперт», действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору возмездного оказания услуг Эксперт обязуется оказать услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а.: «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненная ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(шифр 2024-96), а Заказчик обязуется принять и оплатить эти услуги.

1.2. Проведение государственной историко-культурной экспертизы (далее - экспертиза) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530

1.3. Результатом экспертизы является заключение Эксперта о соответствии (положительное заключение) или о несоответствии (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

1.4. Заключение экспертизы (Акт) оформляется на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), подписанное Экспертом усиленной квалифицированной электронной подписью.

1.5. Заказчик обязуется принять результат экспертизы в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения результата экспертизы, и подписать и направить Эксперту акт приемки оказанных услуг.

**2. Стоимость услуг, порядок приемки и оплаты**

2.1. Стоимость услуг по Договору устанавливается Протоколом соглашения о договорной цене, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

2.2. Оплата услуг за проведение экспертизы производится независимо от результата государственной историко-культурной экспертизы.

2.3. Срок проведения экспертизы – не позднее 30.11. 2024 года.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится по факту оказания услуг на основании подписанного Сторонами акта приемки оказанных услуг в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания такого акта.

2.5. Настоящий Договор является гражданско-правовым, нормы трудового законодательства на него не распространяются. Обязательному страхованию от несчастных случаев Эксперт не подлежит, в случае травматизма Заказчик выплаты по утрате трудоспособности не производит.

2.6. В случае невозможности исполнения Договора, возникшей по вине Заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме. В случае, когда невозможность исполнения Договора возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Заказчик возмещает Эксперту фактически понесенные им расходы, если иное не предусмотрено законом. В случае невозможности исполнения Договора, возникшей по вине Эксперта, Заказчик не обязан оплачивать стоимость услуг по настоящему Договору.

### **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных статьей 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

3.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора Заказчик:

3.2.1. Одновременно с подписанием Договора передает Эксперту всю предусмотренную нормативными правовыми актами документацию, необходимую для выполнения Экспертом своих обязательств по Договору.

3.2.2. Подписывает и возвращает Эксперту оформленный Договор в течение 3-х дней и оплачивает услуги на условиях настоящего Договора; принимает услуги по акту приемки оказанных услуг, независимо от их результата: положительного или отрицательного заключения либо отказа от дальнейшего проведения экспертизы.

3.2.3. Вправе отказаться от принятия результатов оказанных услуг и требовать возмещения убытков в случае, если в результате нарушения Экспертом сроков оказания услуг они утратили интерес для Заказчика.

3.2.4. Производит уплату налогов и сборов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Заказчик вправе:

3.3.1. Получать информацию о ходе проведения экспертизы и предоставлять Эксперту необходимые пояснения, дополнительные сведения и документы.

3.4. Эксперт обязан:

3.4.1. Оказать услуги в объеме и сроки, предусмотренные Договором.

3.4.2. Рассмотреть представленные материалы, при необходимости провести иные необходимые исследования, результаты которых изложить в акте государственной историко-культурной экспертизы.

3.4.3. Обеспечить сохранность материалов, получаемых от Заказчика.

3.4.4. Подписать акт государственной историко-культурной экспертизы усиленной квалифицированной электронной подписью.

3.5. Эксперт имеет право:

3.5.1. Для выполнения своих обязательств в рамках настоящего Договора привлекать дополнительно специалистов по соответствующему профилю экспертной деятельности;

3.5.2. Запрашивать в органах государственной власти, подведомственных им организациях, а также у иных юридических и физических лиц информацию и материалы, необходимые для проведения экспертизы и выполнения возложенных на Эксперта обязательств;

3.5.3. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы;

3.5.4. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по Договору, в частности непредставление

необходимой документации, указанной в п. 3.2.1, препятствует исполнению Договора Экспертом, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

3.5.5. Оказать услугу Заказчику досрочно.

3.6. Стороны обязаны обеспечивать конфиденциальность полученной при исполнении обязательств по Договору информации.

#### **4. Форс-мажор**

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожар, наводнение, землетрясение, или других стихийных бедствий, войны, забастовок и решений органов власти, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

4.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны извещают друг друга немедленно после наступления этих обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Если вышеуказанные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор без возмещения возможных убытков.

4.4. В случае изменения законодательных, нормативных и иных правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления и ухудшения в связи с этим положения одной из Сторон, связанного с возникновением дополнительных затрат денежных средств и/или времени, либо невозможности дальнейшего продолжения выполнения своих обязательств по Договору, Стороны обязаны соответствующим образом скорректировать стоимость и сроки работ по Договору и подписать соответствующее дополнительное соглашение, либо принять решение о расторжении Договора.

#### **5. Действие и расторжение Договора**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. В случае получения замечаний органов государственной власти, органов местного самоуправления к проектной документации, влекущих изменение заключения экспертизы, либо к заключению экспертизы, в части несоответствия требованиям действующего законодательства РФ Эксперт обязуется безвозмездно в разумный срок откорректировать заключение экспертизы и предоставить его Заказчику.

5.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо по инициативе одной из Сторон с письменным предупреждением другой стороны не менее чем за 10 календарных дней по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

#### **6. Реквизиты Сторон**

##### **Заказчик:**

ООО «ГлавРеставрация»  
Юр. адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, ,  
ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ  
ОКРУГ ОКРУГ ПЕТРОВСКИЙ, УЛ.  
РОПШИНСКАЯ, Д. 1/32 ЛИТЕРА А,  
ПОМЕЩ. 4-Н; ИНН 7811632980; КПП  
781301001; ОГРН 1167847490227

Тел. 244-37-05; e-mail: glavrst@mail.ru

р/с 40702810612010774472

##### **Реквизиты банка:**

##### **Эксперт:**

**Прокофьев Михаил Федорович**

Паспорт: серия 4002 №142903

выдан 38 Отделом милиции

Адмиралтейского района Санкт-Петербурга

28.03.2002 г.,

код подразделения 782-038

адрес регистрации (фактический адрес

проживания): г. Санкт-Петербург,

ул. Подольская, д.10, кв.3

СНИЛС № 077-401-759-72

ИНН 782609588777

Филиал «Корпоративный» ПАО  
«Совкомбанк» к/с  
30101810445250000360  
БИК 044525360

Банковские реквизиты:  
Наименование банка получателя:  
Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк  
России», г. Санкт-Петербург  
ИНН банка получателя: 7707083893  
БИК банка получателя: 044030653  
р/с банка получателя:  
40817 810 7 5586 5732043  
Номер банковской карты получателя:  
2202200132405240

Генеральный директор



Дмитриев В.В.

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "М.Ф. Прокофьев", written over a horizontal line.

Прокофьев М.Ф.

**ДОГОВОР ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ  
ПО ПРОВЕДЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ  
№ 2**

г. Санкт-Петербург

«05» ноября 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ГлавРеставрация»** в лице генерального директора **Дмитриева Владимира Васильевича**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», действующего на основании Устава, с одной стороны, и государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы **Глинская Наталия Борисовна**, именуемый в дальнейшем «Эксперт», действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору возмездного оказания услуг Эксперт обязуется оказать услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а.: «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненная ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(шифр 2024-96), а Заказчик обязуется принять и оплатить эти услуги.

1.2. Проведение государственной историко-культурной экспертизы (далее - экспертиза) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530

1.3. Результатом экспертизы является заключение Эксперта о соответствии (положительное заключение) или о несоответствии (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

1.4. Заключение экспертизы (Акт) оформляется на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), подписанное Экспертом усиленной квалифицированной электронной подписью.

1.5. Заказчик обязуется принять результат экспертизы в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения результата экспертизы, и подписать и направить Эксперту акт приемки оказанных услуг.

**2. Стоимость услуг, порядок приемки и оплаты**

2.1. Стоимость услуг по Договору устанавливается Протоколом соглашения о договорной цене, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

2.2. Оплата услуг за проведение экспертизы производится независимо от результата государственной историко-культурной экспертизы.

2.3. Срок проведения экспертизы – не позднее 30.11. 2024 года.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится по факту оказания услуг на основании подписанного Сторонами акта приемки оказанных услуг в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания такого акта.

2.5. Настоящий Договор является гражданско-правовым, нормы трудового законодательства на него не распространяются. Обязательному страхованию от несчастных случаев Эксперт не подлежит, в случае травматизма Заказчик выплаты по утрате трудоспособности не производит.

2.6. В случае невозможности исполнения Договора, возникшей по вине Заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме. В случае, когда невозможность исполнения Договора возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Заказчик возмещает Эксперту фактически понесенные им расходы, если иное не предусмотрено законом. В случае невозможности исполнения Договора, возникшей по вине Эксперта, Заказчик не обязан оплачивать стоимость услуг по настоящему Договору.

### **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных статьей 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

3.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора Заказчик:

3.2.1. Одновременно с подписанием Договора передает Эксперту всю предусмотренную нормативными правовыми актами документацию, необходимую для выполнения Экспертом своих обязательств по Договору.

3.2.2. Подписывает и возвращает Эксперту оформленный Договор в течение 3-х дней и оплачивает услуги на условиях настоящего Договора; принимает услуги по акту приемки оказанных услуг, независимо от их результата: положительного или отрицательного заключения либо отказа от дальнейшего проведения экспертизы.

3.2.3. Вправе отказаться от принятия результатов оказанных услуг и требовать возмещения убытков в случае, если в результате нарушения Экспертом сроков оказания услуг они утратили интерес для Заказчика.

3.2.4. Производит уплату налогов и сборов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Заказчик вправе:

3.3.1. Получать информацию о ходе проведения экспертизы и предоставлять Эксперту необходимые пояснения, дополнительные сведения и документы.

3.4. Эксперт обязан:

3.4.1. Оказать услуги в объеме и сроки, предусмотренные Договором.

3.4.2. Рассмотреть представленные материалы, при необходимости провести иные необходимые исследования, результаты которых изложить в акте государственной историко-культурной экспертизы.

3.4.3. Обеспечить сохранность материалов, получаемых от Заказчика.

3.4.4. Подписать акт государственной историко-культурной экспертизы усиленной квалифицированной электронной подписью.

3.5. Эксперт имеет право:

3.5.1. Для выполнения своих обязательств в рамках настоящего Договора привлекать дополнительно специалистов по соответствующему профилю экспертной деятельности;

3.5.2. Запрашивать в органах государственной власти, подведомственных им организациях, а также у иных юридических и физических лиц информацию и материалы, необходимые для проведения экспертизы и выполнения возложенных на Эксперта обязательств;

3.5.3. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы;

3.5.4. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по Договору, в частности непредставление

необходимой документации, указанной в п. 3.2.1, препятствует исполнению Договора Экспертом, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

3.5.5. Оказать услугу Заказчику досрочно.

3.6. Стороны обязаны обеспечивать конфиденциальность полученной при исполнении обязательств по Договору информации.

#### **4. Форс-мажор**

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожар, наводнение, землетрясение, или других стихийных бедствий, войны, забастовок и решений органов власти, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

4.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны извещают друг друга немедленно после наступления этих обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Если вышеуказанные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор без возмещения возможных убытков.

4.4. В случае изменения законодательных, нормативных и иных правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления и ухудшения в связи с этим положения одной из Сторон, связанного с возникновением дополнительных затрат денежных средств и/или времени, либо невозможности дальнейшего продолжения выполнения своих обязательств по Договору, Стороны обязаны соответствующим образом скорректировать стоимость и сроки работ по Договору и подписать соответствующее дополнительное соглашение, либо принять решение о расторжении Договора.

#### **5. Действие и расторжение Договора**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. В случае получения замечаний органов государственной власти, органов местного самоуправления к проектной документации, влекущих изменение заключения экспертизы, либо к заключению экспертизы, в части несоответствия требованиям действующего законодательства РФ Эксперт обязуется безвозмездно в разумный срок откорректировать заключение экспертизы и предоставить его Заказчику.

5.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо по инициативе одной из Сторон с письменным предупреждением другой стороны не менее чем за 10 календарных дней по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

#### **6. Реквизиты Сторон**

##### **Заказчик:**

ООО «ГлавРеставрация»  
Юр. адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, ,  
ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ  
ОКРУГ ОКРУГ ПЕТРОВСКИЙ, УЛ.  
РОПШИНСКАЯ, Д. 1/32 ЛИТЕРА А,  
ПОМЕЩ. 4-Н; ИНН 7811632980; КПП  
781301001; ОГРН 1167847490227

Тел. 244-37-05; e-mail: glavrst@mail.ru

р/с 40702810612010774472

##### **Реквизиты банка:**

##### **Эксперт:**

**Глинская Наталия Борисовна**  
Паспорт: серия 4000 №592073  
выдан 64 ОМ Кировского района Санкт-  
Петербурга 18.03.2001 г.,  
код подразделения 782-064  
адрес регистрации (фактический адрес  
проживания): 198302, г. Санкт-Петербург,  
ул. Морской пехоты, д.14, кв.39  
СНИЛС №024-853-019-39  
ИНН 780515488131  
Банковские реквизиты:

Филиал «Корпоративный» ПАО  
«Совкомбанк» к/с  
30101810445250000360  
БИК 044525360

Наименование банка получателя:  
Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк  
России», г. Санкт-Петербург  
ИНН банка получателя: 7707083893  
БИК банка получателя: 044030653  
к/с банка получателя: 30101810500000000653  
р/с банка получателя: 40817810855006284548  
Номер банковской карты получателя:  
4276550015329165

Генеральный директор



Дмитриев В.В.

Глинская Н.Б.



**ДОГОВОР ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ  
ПО ПРОВЕДЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ  
№ 3**

г. Санкт-Петербург

«05» ноября 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ГлавРеставрация»** в лице генерального директора **Дмитриева Владимира Васильевича**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», действующего на основании Устава, с одной стороны, и государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы **Калинин Валерий Александрович**, именуемый в дальнейшем «Эксперт», действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору возмездного оказания услуг Эксперт обязуется оказать услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул.Сторожевой башни, д.10а: «Научно-проектная документация для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия», выполненная ООО «ГлавРеставрация» в 2024 г.(шифр 2024-96), а Заказчик обязуется принять и оплатить эти услуги.

1.2. Проведение государственной историко-культурной экспертизы (далее - экспертиза) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530

1.3. Результатом экспертизы является заключение Эксперта о соответствии (положительное заключение) или о несоответствии (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

1.4. Заключение экспертизы (Акт) оформляется на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), подписанное Экспертом усиленной квалифицированной электронной подписью.

1.5. Заказчик обязуется принять результат экспертизы в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения результата экспертизы, и подписать и направить Эксперту акт приемки оказанных услуг.

**2. Стоимость услуг, порядок приемки и оплаты**

2.1. Стоимость услуг по Договору устанавливается Протоколом соглашения о договорной цене, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

2.2. Оплата услуг за проведение экспертизы производится независимо от результата государственной историко-культурной экспертизы.

2.3. Срок проведения экспертизы – не позднее 30.11. 2024 года.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится по факту оказания услуг на основании подписанного Сторонами акта приемки оказанных услуг в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания такого акта.

2.5. Настоящий Договор является гражданско-правовым, нормы трудового законодательства на него не распространяются. Обязательному страхованию от несчастных случаев Эксперт не подлежит, в случае травматизма Заказчик выплаты по утрате трудоспособности не производит.

2.6. В случае невозможности исполнения Договора, возникшей по вине Заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме. В случае, когда невозможность исполнения Договора возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Заказчик возмещает Эксперту фактически понесенные им расходы, если иное не предусмотрено законом. В случае невозможности исполнения Договора, возникшей по вине Эксперта, Заказчик не обязан оплачивать стоимость услуг по настоящему Договору.

### **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных статьей 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

3.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора Заказчик:

3.2.1. Одновременно с подписанием Договора передает Эксперту всю предусмотренную нормативными правовыми актами документацию, необходимую для выполнения Экспертом своих обязательств по Договору.

3.2.2. Подписывает и возвращает Эксперту оформленный Договор в течение 3-х дней и оплачивает услуги на условиях настоящего Договора; принимает услуги по акту приемки оказанных услуг, независимо от их результата: положительного или отрицательного заключения либо отказа от дальнейшего проведения экспертизы.

3.2.3. Вправе отказаться от принятия результатов оказанных услуг и требовать возмещения убытков в случае, если в результате нарушения Экспертом сроков оказания услуг они утратили интерес для Заказчика.

3.2.4. Производит уплату налогов и сборов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Заказчик вправе:

3.3.1. Получать информацию о ходе проведения экспертизы и предоставлять Эксперту необходимые пояснения, дополнительные сведения и документы.

3.4. Эксперт обязан:

3.4.1. Оказать услуги в объеме и сроки, предусмотренные Договором.

3.4.2. Рассмотреть представленные материалы, при необходимости провести иные необходимые исследования, результаты которых изложить в акте государственной историко-культурной экспертизы.

3.4.3. Обеспечить сохранность материалов, получаемых от Заказчика.

3.4.4. Подписать акт государственной историко-культурной экспертизы усиленной квалифицированной электронной подписью.

3.5. Эксперт имеет право:

3.5.1. Для выполнения своих обязательств в рамках настоящего Договора привлекать дополнительно специалистов по соответствующему профилю экспертной деятельности;

3.5.2. Запрашивать в органах государственной власти, подведомственных им организациях, а также у иных юридических и физических лиц информацию и материалы, необходимые для проведения экспертизы и выполнения возложенных на Эксперта обязательств;

3.5.3. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы;

3.5.4. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по Договору, в частности непредставление

необходимой документации, указанной в п. 3.2.1, препятствует исполнению Договора Экспертом, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

3.5.5. Оказать услугу Заказчику досрочно.

3.6. Стороны обязаны обеспечивать конфиденциальность полученной при исполнении обязательств по Договору информации.

#### **4. Форс-мажор**

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожар, наводнение, землетрясение, или других стихийных бедствий, войны, забастовок и решений органов власти, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

4.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны извещают друг друга немедленно после наступления этих обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Если вышеуказанные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор без возмещения возможных убытков.

4.4. В случае изменения законодательных, нормативных и иных правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления и ухудшения в связи с этим положения одной из Сторон, связанного с возникновением дополнительных затрат денежных средств и/или времени, либо невозможности дальнейшего продолжения выполнения своих обязательств по Договору, Стороны обязаны соответствующим образом скорректировать стоимость и сроки работ по Договору и подписать соответствующее дополнительное соглашение, либо принять решение о расторжении Договора.

#### **5. Действие и расторжение Договора**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. В случае получения замечаний органов государственной власти, органов местного самоуправления к проектной документации, влекущих изменение заключения экспертизы, либо к заключению экспертизы, в части несоответствия требованиям действующего законодательства РФ Эксперт обязуется безвозмездно в разумный срок откорректировать заключение экспертизы и предоставить его Заказчику.

5.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо по инициативе одной из Сторон с письменным предупреждением другой стороны не менее чем за 10 календарных дней по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

#### **6. Реквизиты Сторон**

##### **Заказчик:**

ООО «ГлавРеставрация»  
Юр. адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, ,  
ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ  
ОКРУГ ОКРУГ ПЕТРОВСКИЙ, УЛ.  
РОПШИНСКАЯ, Д. 1/32 ЛИТЕРА А,  
ПОМЕЩ. 4-Н; ИНН 7811632980; КПП  
781301001; ОГРН 1167847490227

Тел. 244-37-05; e-mail: glavrst@mail.ru

р/с 40702810612010774472

##### **Реквизиты банка:**

##### **Эксперт:**

Калинин Валерий Александрович  
Паспорт сер.41 02 661887, выдан 03.10.2002  
г. Отрадненским ОМ Кировского района ЛО  
р/с 40817810855005205272 в Северо-  
Западном банке ОАО «Сбербанк России»;  
БИК 044030653, к  
Сч 30101810500000000653

Филиал «Корпоративный» ПАО  
«Совкомбанк» к/с  
30101810445250000360  
БИК 044525360

Генеральный директор



Дмитриев В.В.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kalinin V.A.', written over a horizontal line.

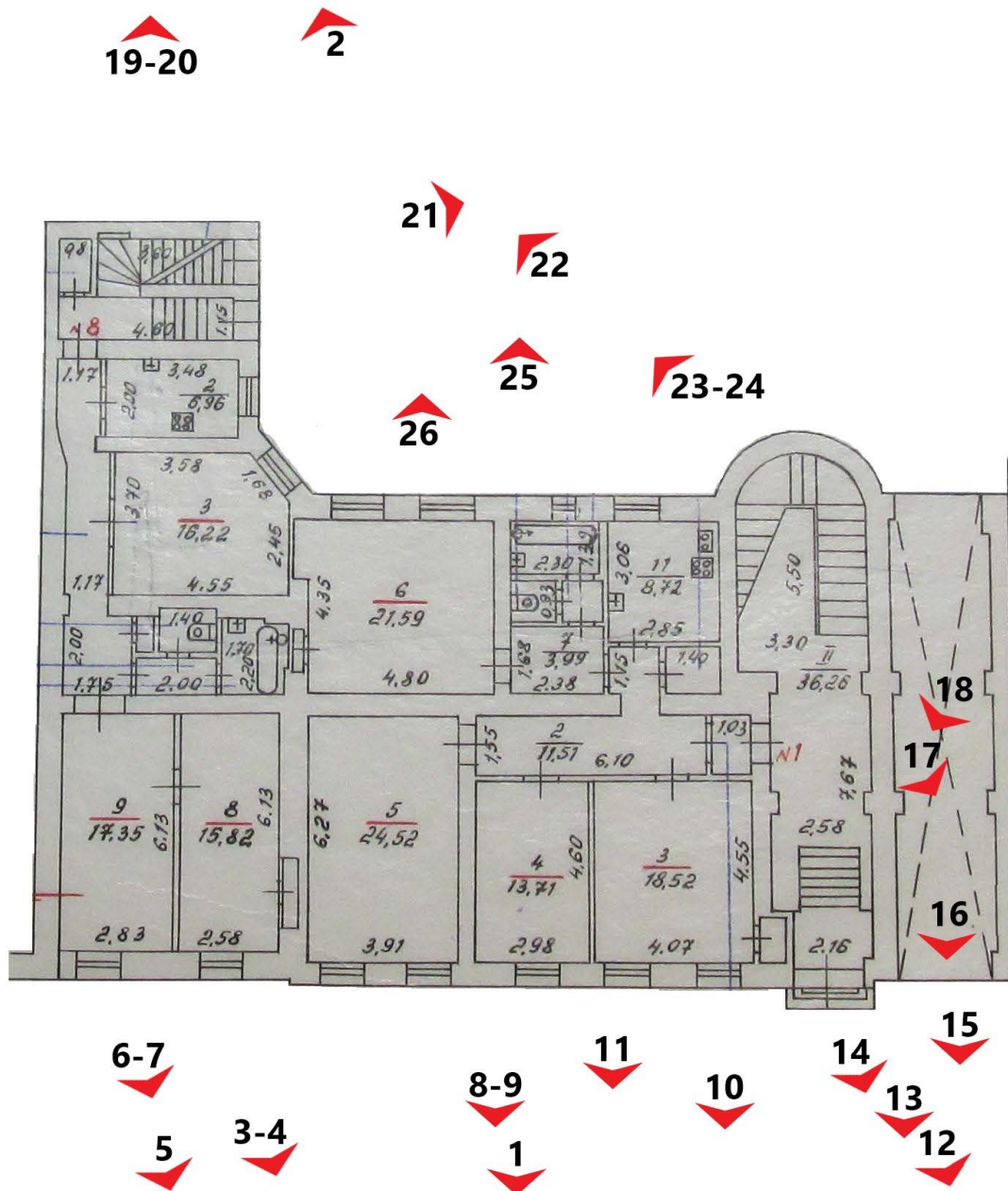
Калинин В.А.







СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ







1. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



2. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Дворовый фасад. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



3. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



4. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



5. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



6. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



7. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



8. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



9. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



10. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



11. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



12. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



13. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



14. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



15. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.

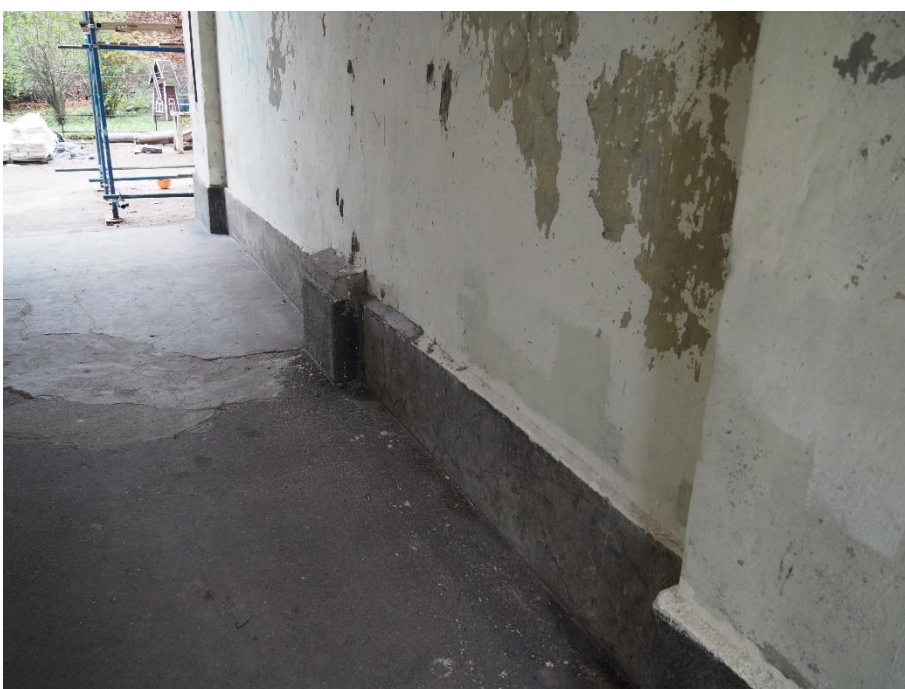


16. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.





17. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



18. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



19. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



20. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



21. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



22. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



23. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



24. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



25. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



26. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 05.11.2024г.



27. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Кровля. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



28. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Кровля. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



29. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Чердак. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



30. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Чердак. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



31. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Чердак. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



32. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Чердак. Общий вид. Фото 05.11.2024г.





33. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Чердак. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



34. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Чердак. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



35. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Подвал. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



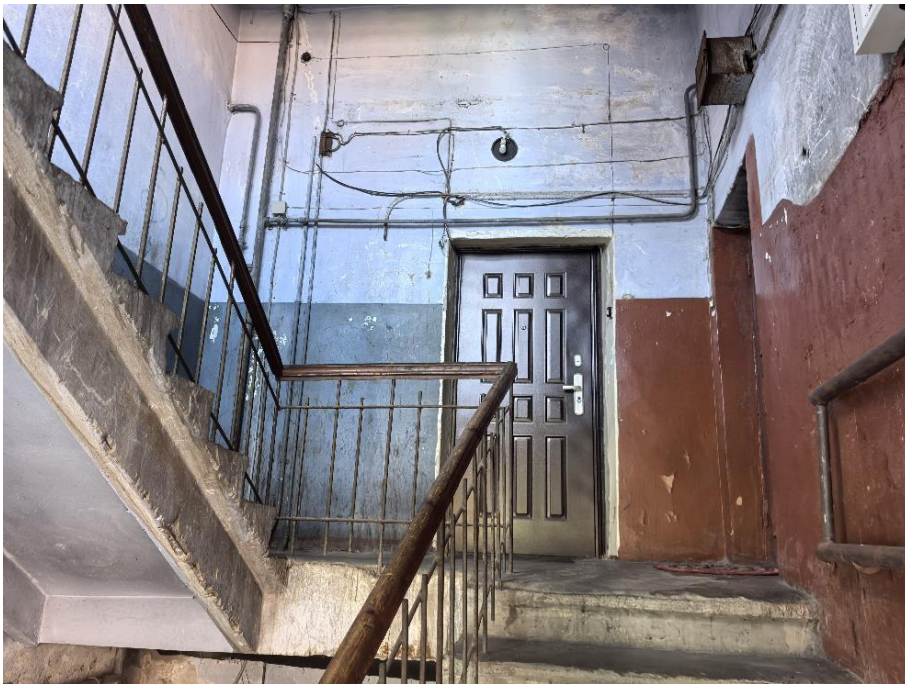
36. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Подвал. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



37. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Подъезд №1. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



38. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Подъезд №1. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



39. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Подъезд №1. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



40. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Подъезд №1. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



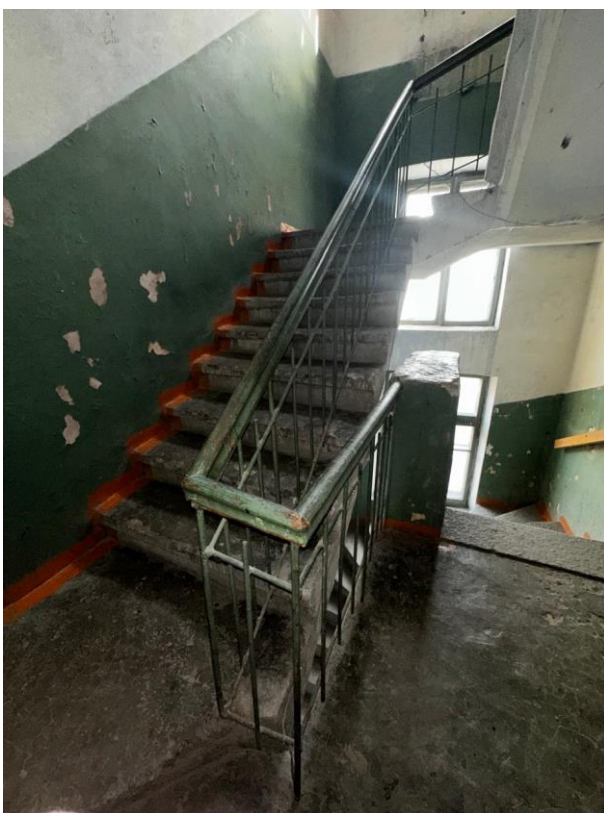
41. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Подъезд №1. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



42. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Подъезд №2. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



43. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Подъезд №2. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



44. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Подъезд №2. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



45. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Подъезд №2. Общий вид. Фото 05.11.2024г.



46. «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10А. Подъезд №2. Общий вид. Фото 05.11.2024г.

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

И.о. управляющего Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской

Заместитель Председателя Правительства Ленинградской области - председатель комитета по сохранению культурного наследия

Области»  
\_\_\_\_\_  
(должность, наименование организации)  
\_\_\_\_\_  
С.А. Волков  
(подпись) (Ф.И.О.)  
" " \_\_\_\_\_ 2024 г.  
М.П.

\_\_\_\_\_  
(должность, наименование органа охраны объектов культурного наследия)  
\_\_\_\_\_  
В.О. Цой  
(подпись) (Ф.И.О.)  
" " \_\_\_\_\_ 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 11.03.2024 № 05-05/24-17

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

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом»

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

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район  
(субъект Российской Федерации)

г. Выборг  
(населенный пункт)

улица	Сторожевой башни	д.	10а	корп./стр.	-	офис/кв.	-
-------	------------------	----	-----	------------	---	----------	---

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

Собственник (законный владелец):

Представитель собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (протокол общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в доме от 08.01.2024 № 1) - И.о. управляющего Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» Волков Степан Александрович

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

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург  
(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург  
(населенный пункт)

улица	Профессора Качалова	д.	7	лит.	А	офис/кв.	-
-------	---------------------	----	---	------	---	----------	---



СНИЛС															
-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ОГРН/ОГРНИП	1	1	3	4	7	0	0	0	0	2	0	0	7
-------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ответственный представитель:	Волков Степан Александрович (фамилия, имя, отчество (при наличии))
------------------------------	---

Контактный телефон:	8 (812) 320-99-15
Адрес электронной почты:	reg.operator@lenreg.ru

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

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

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 № 01-03/17-169
--

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 20.10.2017 № 01-03/17-169
--

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:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» ранее не разрабатывалась
---

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

<b>Раздел 1. Предварительные работы:</b>	
1.1. Ознакомление с объектом в натуре, документацией по объекту, составление акта технического состояния и определение процента утрат, составление акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия; предварительное инженерное заключение, составление плана работ; Разработка проекта первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий (при необходимости), на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения, включающего: - пояснительную записку; - рабочую документацию; - объектную и локальные сметы.	
1.2. Документально-протокольная фотофиксация;	
1.3. Исходно-разрешительная документация.	
<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования:</b>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования:	-----
2.1.1.1. Историко-архивные и	

библиографические исследования;  
2.1.1.2. Составление исторической справки на основе опубликованных материалов.

**2.1.2. Архитектурно-археологические обмеры:**

2.1.2.1. Архитектурный обмер объекта (в целом);

2.1.2.2. Архитектурный обмер отдельных частей объекта в объеме, необходимом для разработки проектной документации;

2.1.2.3. Фотофиксация.

**2.1.3. Инженерные изыскания:**

2.1.3.1. Инженерно-техническое обследование объекта (стены, несущие и ограждающие конструкции, перекрытия, конструкции крыши, фундаменты, архитектурно-конструктивные элементы и т.д.) в объеме, необходимом для разработки проектной документации, на основе визуального осмотра и материалов предыдущих исследований в архивах;

2.1.3.2. Установка маяков и вертикальных марок на фасаде (при необходимости);

2.1.3.3. Обследование технического состояния оснований и фундаментов в шурфах в объеме, необходимом для разработки проектной документации;

2.1.3.4. Фотофиксация и графическая фиксация по зондажам;

2.1.3.5. Составление картограмм и фотофиксация дефектов;

2.1.3.6. Инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-экологические, инженерно-гидрометеорологические, геофизические изыскания в объеме, необходимом для разработки проектной документации;

2.1.3.7. Разработка программы геотехнического мониторинга (при необходимости);

2.1.3.8. Составление отчета по результатам инженерных изысканий с выдачей заключения и рекомендаций по проведению работ по сохранению памятника.

**2.1.4. Технологическое обследование состояния строительных и отделочных материалов:**

2.1.4.1. Натурное обследование состояния строительных и отделочных материалов (кирпич, известняк, гранит, древесина, металл, шовный раствор, штукатурка и т.д.) в объеме, необходимом для разработки проектной документации;

2.1.4.2. Отбор образцов строительных и отделочных материалов;

2.1.4.3. Лабораторные исследования строительных и отделочных материалов

<p>(петрографические, стратиграфические, микологические анализы, химический анализ водорастворимых солей) (при необходимости);</p> <p>2.1.4.4. Составление отчета об обследовании состояния материалов. Разработка технологий производства работ по сохранению памятника.</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>3.1.1. Архитектурные решения;</p> <p>3.1.2. Конструктивные и объемно-планировочные решения;</p> <p>3.1.3. Составление чертежей, пояснительной записки с обоснованием проектных решений.</p>	<p>3.2.1. Пояснительная записка;</p> <p>3.2.2. Архитектурные решения;</p> <p>3.2.3. Конструктивные решения;</p> <p>3.2.4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта;</p> <p>3.2.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды;</p> <p>3.2.6. Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов и малоподвижных групп населения к объекту культурного наследия;</p> <p>3.2.7. Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;</p> <p>3.2.8. Проект инженерного оборудования объекта (инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения).</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. Рабочий проект ремонтно-реставрационных работ;</p> <p>4.1.2. Технологии проведения работ по сохранению на объекте культурного наследия;</p> <p>4.1.3. Отдельные архитектурные детали;</p> <p>4.1.4. Чертежи общего вида конструкций;</p> <p>4.1.5. Чертежи изделий (план, фасад, разрез);</p> <p>4.1.6. Маркировочные чертежи и шаблоны;</p> <p>4.1.7. Чертежи деталей и узлов конструкций;</p> <p>4.1.8. Чертежи на изготовление реставрационных строительных изделий и конструкций индивидуального изготовления (при необходимости);</p> <p>4.1.9. Спецификации на материалы и изделия;</p> <p>4.1.10. Ведомости и сводные ведомости потребности в материалах.</p> <p>Документация разрабатывается в соответствии с ГОСТ 21.501-2011 Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила</p>	<p>4.2.1. Уточнение проектных решений по результатам раскрытий в процессе производства ремонтно-реставрационных работ.</p>

выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений

#### **Раздел 5. Научно-реставрационный отчет:**

Предоставляется после завершения производства работ лицом, осуществляющим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, осуществлявшим научное руководство и авторский надзор за проведением работ, предусмотренных ст. 41-44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

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

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

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

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

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

- документ, удостоверяющий личность заявителя:

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

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

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

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

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

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

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

На все время проведения производственных работ по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных ст. 41-44 Федерального закона № 73-ФЗ, по представлению проектной организации, осуществляющей разработку проектной документации, по согласованию с органом государственной охраны культурного наследия назначается научный руководитель работ из числа высококвалифицированных и аттестованных специалистов. Научное руководство, авторский и технический надзор могут осуществляться руководителем авторского коллектива.

Привлечение для консультаций высококвалифицированных специалистов и ученых - при необходимости.

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

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

В случае если при проведении производственных работ на объекте культурного наследия в рамках ст. 41, 42 Федерального закона № 73-ФЗ научным руководителем приняты решения о внесении принципиальных изменений (корректировки) в проектные решения рабочей документации (рабочие чертежи) на проведение ремонтных работ на объекте культурного наследия либо проекта выполнения первоочередных противоаварийных (консервационных) работ на объекте культурного наследия,

являющихся основанием для выдачи Комитетом разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, такие решения направляются научным руководителем в адрес Комитета и заказчика на рассмотрение и принятия соответствующего решения о возможности выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, в рамках ранее выданного разрешения.

В случае если при проведении производственных работ на объекте культурного наследия в рамках ст. 41-44 Федерального закона № 73-ФЗ научным руководителем приняты решения о внесении принципиальных изменений (корректировки) в ранее согласованные Комитетом проектные решения, при реализации которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, то проектная документация с такими решениями научного руководителя подлежит экспертизе.

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

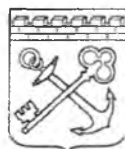
Задание подготовлено:

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

\_\_\_\_\_  
(должность, наименование  
органа охраны объектов  
культурного наследия)

  
(Подпись)

\_\_\_\_\_  
М.Е. Ринус  
(Ф.И.О. полностью)



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

«20» октября 2017 г.

№ 01-03/17-169

г. Санкт-Петербург

**О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия**

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

**п р и к а з ы в а ю :**

1. Включить выявленный объект культурного наследия расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом».

2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а, согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

3. Установить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а, согласно приложению № 2.

4. Исключить объект, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а из перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, утвержденного приказом комитета по культуре Ленинградской области от 01 декабря 2015 года № 01-03/15-63.

5. Пункт 176 акта постановления на первичный учет вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность в г. Выборге Ленинградской области № 5-5 от 14 марта 1989 года считать утратившим силу.

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

обеспечить внесение сведений об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- направить письменное уведомление собственнику или иному законному владельцу выявленного объекта культурного наследия, земельного участка в границах территории объекта культурного наследия о принятии решения о включении такого объекта в реестр либо об отказе во включении такого объекта в реестр в сроки, установленные действующим законодательством;

- направить в сроки установленные действующим законодательством копию настоящего приказа с приложениями в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

Председатель  
комитета по культуре



Е.В. Чайковский





**Границы территории  
объекта культурного наследия  
«Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а.**



Масштаб 1:1000



Условные обозначения:

-  - предлагаемая граница территории
-  - выявленный объект

**Описание границ территории  
объекта культурного наследия  
«Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а.**

Граница территории выявленного объекта культурного наследия проходит на юго-запад вдоль южного (главного) фасада, далее на северо-восток по границе с фасадом соседнего здания, далее на юго-восток, далее на юго-запад по границе с соседним зданием до пересечения с юго-западной границей.

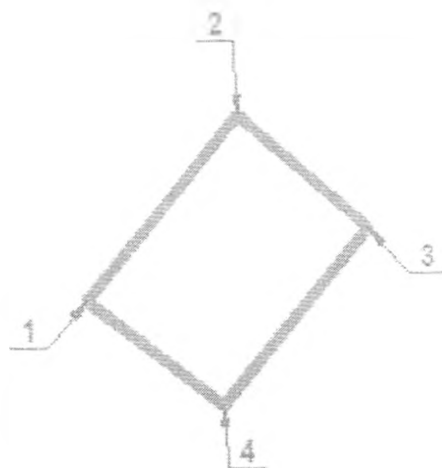
От точки 1 к точке 2 на северо-восток

От точки 2 к точке 3 на юго-восток

От точки 3 к точке 4 на юго-запад

От точки 4 к точке 1 на северо-запад

**Координаты поворотных точек границ территории  
объекта культурного наследия  
«Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а.**



Обозначение (номер) характерной точки	Долгота (X)	Широта (Y)
1	10100,23	16563,55
2	10128,60	16585,87
3	10111,52	16605,00
4	10084,46	16583,68

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

**Режим использования территории объекта культурного наследия  
«Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а.**

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

**На территории памятника запрещается:**

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


**На территории памятника разрешается:**

- ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия в современных условиях;

**Запрещается использовать территории объекта культурного наследия:**

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющие вредные парогообразные и иные выделения;
- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;
- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

**Предмет охраны  
объекта культурного наследия  
«Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а.**

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>Историческое объемно-пространственное решение: - конфигурация в плане (г-образный) и габариты пятиэтажного здания с полуподвалом, включая полукруглый угол здания;</p> <p>историческая конфигурация кровли (плоская), исторические высотные отметки по карнизу;</p> <p>трубы – исторические местоположение, габариты, конфигурация, количество, материал.</p>	
2	Конструкции здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, вид материала (кирпич);</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных и чердачных перекрытий;</p> <p>парадные лестницы (по ул. Сторожевой башни.) – исторические местоположение,</p>	
3	Объемно-планировочное решение:	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах, образованных капитальными стенами.</p>	

4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p><b>Фасад по ул. Сторожевая башня</b></p> <p>вид материала и характер отделки фасадной поверхности штукатурная разделка под руст –(1-ый и 2-ый этажи), гладкая штукатурка (3-5 этажи);</p> <p>оконные проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки (Т-образный с горизонтальным импостом),</p> <p>подоконные полочки пилястры дорического ордена</p> <p>треугольные сандрики</p> <p>профилированный межэтажный карниз</p> <p>сандрики с замковыми камнями и подоконными полочками на консолях</p> <p><b>дворовый фасад:</b></p> <p>вид материала и характер отделки фасадной поверхности –гладкая штукатурка;</p> <p>оконные проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки (</p> <p>венчающий профилированный карниз фасада со стороны двора</p>	
---	---	---	---

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



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

«26» ноября 2024 г.

№ 01-03/24-138  
Санкт-Петербург

**О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 20 октября 2017 года № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»**

В соответствии со статьями 9.2, 20, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 4 областного закона Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-оз «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Ленинградской области от 21 декабря 2020 года № 839 «Об органах исполнительной власти Ленинградской области в сфере культуры и туризма», приказом Минкультуры России от 13 января 2016 года № 28 «Об утверждении Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, пунктами 2.1.2, 2.3.7 Положения о комитете по сохранению культурного наследия Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 декабря 2020 года № 850, на основании проекта предмета охраны объекта культурного наследия (шифр: 17/24-4), подготовленного индивидуальным предпринимателем Куваевой Юлией Петровной в 2024 году, в рамках разработки проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, приказываю:

1. Внести изменения в приложение 2 к приказу комитета по культуре Ленинградской области от 20 октября 2017 года № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного

: -2024/01-138

: 26.11.2024

по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» изложив его в редакции, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области обеспечить внесение соответствующих сведений о предмете охраны объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. Сектору осуществления надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием и популяризацией объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области обеспечить размещение настоящего приказа в сетевом издании «Электронное опубликование документов» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области, осуществляющего полномочия в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

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

Заместитель Председателя Правительства  
Ленинградской области – председатель  
комитета по сохранению культурного наследия



В.О. Цой



Приложение 1  
к приказу комитета по сохранению культурного  
наследия Ленинградской области  
от « 26 » ноября 2024 года  
№ 01-03/24-138

**ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ**  
**объекта культурного наследия «Жилой дом»,**  
**расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,**  
**г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10а**

№ п/п	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
<b>I. Градостроительные характеристики</b>			
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	<p>1.1. Утвержденные границы территории объекта культурного наследия;</p> <p>1.2. Расположение здания на территории объекта культурного наследия, по линии исторической застройки;</p> <p>1.3. Композиционная роль в структуре окружающего природного и культурного ландшафта, в окружающей исторической застройке квартала, морском фасаде города 2-ой линии.</p>	
2	Объемно-пространственное решение здания:	<p>2.1. Исторические (существующие) габариты и силуэт – четырех-, пятиэтажное Г-образной в плане конфигурации здание:</p> <p>прямоугольный в плане уличный корпус с полукруглым дворовым ризалитом, соединенный с прямоугольным северным дворовым крылом;</p> <p>2.2. Крыша, Г-образная в плане и сложная по конфигурации, ее существующие габариты, форма, отметки коньков и карнизов.</p>	 <p style="text-align: center;">Общий вид здания с запада</p>  <p style="text-align: center;">Общий вид здания с севера</p>

## II. Архитектурно-конструктивные характеристики

3 Конструктивная система здания:

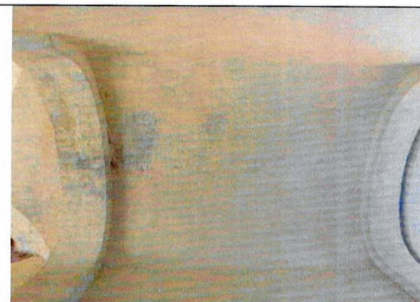
3.1. Ленточные бутовые фундаменты (частично скальное основание), их расположение и конструкции;

3.2. Первоначальные и исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены и перегородки, их габариты и расположение;

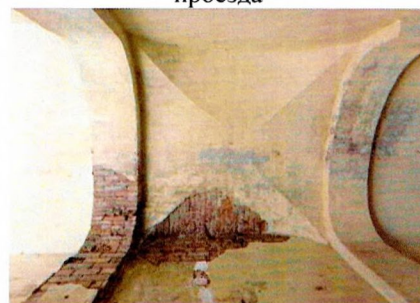
3.3. Первоначальные и исторические перекрытия, их расположения, конструкции, высотные отметки:

3.3.1. Плоские перекрытия по балкам и без (подвал);

3.3.2. Сводчатые кирпичные (крестовые, трехцентровая, своды «монье»);



Плоское перекрытие сквозного проезда



Крестовый свод сквозного проезда



Своды «монье». Подвал



Своды «монье», подвал



Плоское перекрытие по балкам. Подвал



Сводчатое перекрытие парадного  
входа



Существующее плоское перекрытие  
входной зоны



Существующее плоское перекрытие  
парадной лестницы



Существующее плоское перекрытие  
лестничной клетки дворового крыла

3.4. Отметки плоских межэтажных и чердачного перекрытий;

3.5. Сохранившиеся кирпичные опорные столбы, их расположение, габариты;

3.6. Арки, арочные проемы, распалубки, их расположение, конструкции, типы (трехцентровые, трехцентровые пониженные, лучковые);



Плоское перекрытие (квартира, 3-ий этаж)



Арки, парадный вход



Арки, парадный вход



Арочный проем, подвал



Арка, подвал



Распалубка арочного оконного проема, подвал

### 3.7. Первоначальные внутренние лестницы:

3.7.1. Лестница парадного входа с опорными стенами, ее расположение, конструкция, габариты, материал (гранит);



Лестница парадного входа

3.7.2. Лестница в уличном корпусе, ее расположение и конфигурация, отметки этажных площадок с 1-го по 3-ий этаж;



Опорные стены лестницы парадного входа

3.7.3. Лестница дворового крыла, ее расположение, конструкция, конфигурация, материал ступеней (гранит) и площадок, высотные отметки площадок;



Нижний марш лестницы дворового крыла. Гранитные ступени

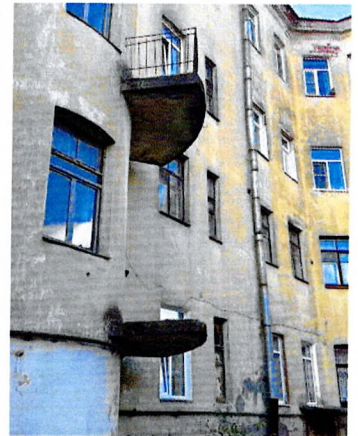


Промежуточный марш лестницы дворового крыла. Гранитные ступени



Гранитные ступени промежуточного марша лестницы дворового крыла

3.8. Балконы (2 шт), их расположение (дворовый ризалит), высотные отметки, габариты, конфигурация, материалы (железобетон, металл).






Балконы. Дворовый ризалит

4

Объемно-планировочное решение здания:

4.1. Историческая объемно-планировочная структура:

- плановые габариты и конфигурация здания;
- габариты и конфигурация помещений в капитальных стенах;
- первоначальные и исторические входы;
- расположение первоначальных и исторических оконных, дверных и арочных проемов;
- расположение исторических: входных ступеней, спуска в подвал,

5	<p>Архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов:</p>	<p>лестничных клеток, их размеры и габариты.</p> <p>5.1. Архитектурно-художественное решение в духе эклектики;</p> <p>5.2. Материал и характер отделки фасадных поверхностей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- гладкая штукатурка;</li> <li>- историческое цветовое решение штукатурной отделки фасадов<sup>2</sup> (светлый цвет);</li> <li>- гранит (цоколь), его расположение, высотные отметки: цвет камня – серый; способ обработки поверхности «под бучарду» (лицевой фасад и сквозной арочный проезд); грубой обработки (дворовые фасады);</li> <li>- элементы декора: штукатурные и лепные;</li> </ul> <p>5.3. Входные ступени, их расположение, габариты и плановая конфигурация, высотные отметки, материал (гранит);</p>	 <p>Гранитный цоколь. Лицевой Ю-З фасад</p>  <p>Гранитный цоколь. Сквозной арочный проезд</p>  <p>Гранитный цоколь. Дворовый ризалит</p>  <p>Ступени парадного входа</p>
---	--	---	--

<sup>2</sup> Цветовое решение определяется на основании инженерных химико-технологических исследований

5.4. Спуск в подвал (С-В дворовый фасад):

лестница с опорными стенками, ее расположение, габариты, конфигурация, высотные отметки ступеней и верхние отметки подпорных стенок, материал – гранитные блоки серого цвета;

5.5. Проемы:

5.5.1. *Арочные проемы:* их расположение, габариты и размеры, конфигурации:

5.5.1.1. Проем главного входа (лицевой Ю-З фасад):

- проем с трехцентровой аркой;
- первоначальный рисунок дверей парадного входа: декоративные филенчатые;



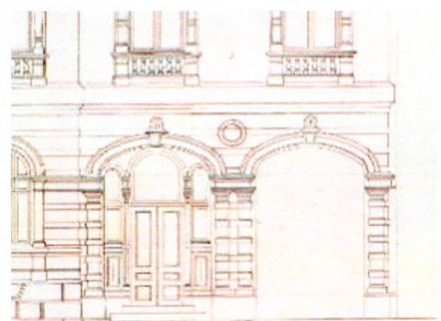
Гранитная входная ступень.  
Ю-В фасад дворового крыла



Спуск в подвал. С-В дворовый фасад



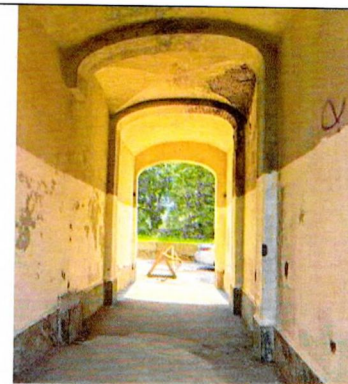
Арочные проемы парадного входа и сквозного проезда



Арки парадного входа и сквозного проезда, Фрагмент лицевого фасада.  
Проект 1886 г.



5.5.1.2. Сквозной арочный проезд:  
проемы (4 шт.) с трехцентровой пониженной аркой;



Арочные проемы сквозного проезда  
(4 шт.)

5.5.2. Дверные проемы:

5.5.2.1. Входы в подвал (С-В дворовый фасад, Ю-В фасад дворового крыла):

проемы с лучковой перемычкой;



Вход в подвал. С-В дворовый фасад

5.5.2.2. Вход на ЛК дворового крыла:

проем с клинчатой перемычкой;

5.5.2.3. Рисунок дверей в соответствии со стилистикой дворовых фасадов по аналогиям сохранившихся;  
тип дверей – филенчатые;



Дверные проемы. Ю-В фасад дворового крыла

5.5.3. Оконные проёмы:  
их расположение, габариты и размеры, конфигурации, типы (полукруглые, прямоугольные):

5.5.3.1. Проемы цокольного яруса и подвала:

с клинчатыми и лучковыми перемычками;

рисунок расстекловки заполнений проемов:

- двухчастный (2 проема слева);
- глухой (остальные проемы);



Оконные проемы цокольного яруса и подвала. Лицевой Ю-З фасад



Проемы цокольного яруса и подвала. Лицевой Ю-З фасад

5.5.3.2. Проемы 1-го яруса  
(лицевой Ю-З фасад):

с полуциркульными  
перемычками;

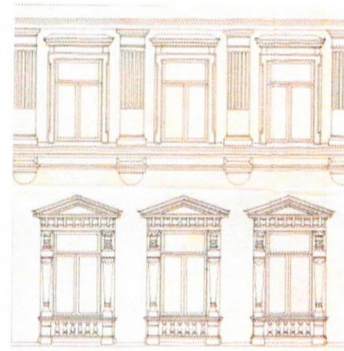
рисунок расстекловки  
заполнений проемов –  
двухчастный с глухой  
полуциркульной фрамугой;



Оконные проемы 1-го яруса.  
Лицевой Ю-З фасад. Фото (копия)  
1940 г.

5.5.3.3. Проемы 2-го и 3-го  
ярусов (лицевой фасад):

с клинчатыми перемычками;  
рисунок расстекловки  
заполнений проемов –  
трехчастный;



Оконные проемы 2-го и 3-го ярусов.  
Лицевой Ю-З фасад. Проект 1886 г.

5.5.3.4. Проемы 4-го яруса  
(лицевой Ю-З фасад):

прямоугольные;  
рисунок расстекловки  
заполнений проемов – по аналогу  
рисунка проемов 2-го и 3-го  
ярусов;

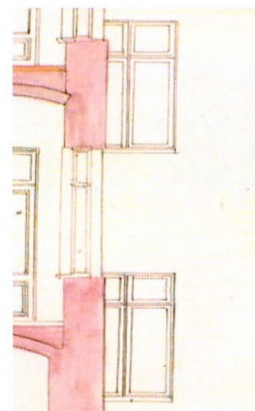


Проемы 2-го и 3-го ярусов. Фото  
(копия) начала XX в.

5.5.3.5. Проемы (дворовые  
фасады):

с клинчатыми и прямыми  
перемычками;

рисунок расстекловки –  
четырёхчастный;



Оконные проемы дворовых  
фасадов. Проект 1886 г.

5.6. Композиционно-архитектурное решение:

5.6.1. Лицевой Ю-З фасад:

существующий - асимметричной четырех,- пятиярусной композиции в 9 осей (высота левой части фасада увеличивается к С-З за счет понижения рельефа улицы в сторону ул. Новой заставы; по вертикали расчленен на 4 основных яруса межэтажными карнизами (5-ый ярус надстроен в 1950-х гг.);

Фасад гладко оштукатурен, 2 нижних яруса рустованы;

По горизонтали фасад выделен центральным, слабо выступающим ризалитом в 5 осей;

Нижний ярус выделен гранитным, ступенчатым цоколем. В левой части ярус прорезан оконными проемами: двумя прямоугольными, одной парой узких прямоугольных (нижняя часть проемов по 3-ей оси врезана в цоколь), в правой части – четырьмя небольшими лучковыми оконными проемами, расположенными на верхней отметке цоколя;

Верхние этажи прорезаны прямоугольными оконными проемами:

- 1-ый ярус прорезан семью оконными полуциркульными проемами и двумя высокими и широкими арочными проемами: по 8-ой оси – проемом парадного входа, по 9-ой оси – проемом сквозными проездом.

- 2-ой и 3-ий ярусы прорезаны равномерно распределенными прямоугольными оконными проемами, расположенными в центральном ризалите и в боковых частях.

Проёмы 1-го яруса имеют декоративные обрамления, 2-го яруса - пилястры и сандрики (треугольные в центральном ризалите и прямые по бокам); простенки проемов 3-го яруса декорированы пилястрами дорического ордера.

Фасад 3-го яруса завершается упрощенным фризом и



Лицевой Ю-З фасад

венчающим карнизом сложного профиля (*утрачен*).<sup>3</sup> Фасад завершается венчающим карнизом надстроенного этажа 1950-х гг.

5.6.2. Дворовый С-В фасад:  
асимметричной трехчастной композиции в 5 ярусов (*верхний ярус надстроен в 1950-х гг.*): левая часть в 1 ось, полукруглый ризалит в 3 оси; правая часть в 5 осей (стена по 5-ой оси скошена в сторону дворового крыла);

Нижний ярус с невысоким гранитным цоколем прорезан лучковыми оконными и дверным проемом по 4-ой оси (вход заглублен в уровне земли, часть проемов заложена).<sup>4</sup>

Верхние ярусы прорезаны прямоугольными оконными проемами различной ширины; оконные и дверные проемы ризалита лестничной клетки смещены по вертикали. По 3-ей оси ризалита в уровне 1-го и 2-го ярусов расположены полукруглые балконы (низ проема 2-го яруса заложено). Фасад гладко оштукатурен и завершается венчающим карнизом сложного профиля 1950-х гг. (*первоначальный карниз над 3-им этажом утрачен*);

5.6.3. Ю-В фасад дворового ризалита:

асимметричной композиции в 5 ярусов и в 2 оси. Фасад прорезан прямоугольными оконными проемами разной высоты и ширины и парой дверных, различных по высоте, проемов (оба входа расположены по 2-ой оси). Проемы смещены относительно их расположения по осям;

Фасад гладко оштукатурен и завершается венчающим карнизом сложного профиля 1950-х гг. (*первоначальный карниз над 3-им этажом утрачен*);



Фрагмент дворового С-В фасада.  
Левая часть



Дворовый С-В фасад



Ю-В фасад дворового крыла

<sup>3</sup> Возможно воссоздание утраченного венчающего карниза при реставрации фасадов для фиксации первоначальной высоты здания.

<sup>4</sup> Возможно раскрытие заложённых проемов при приспособлении помещений подвала для современного использования.

*5.7. Декоративное оформление фасадов:*

5.7.1. Рустованная поверхность (лицевой Ю-З фасад):

*5.7.1.1. Нижний ярус:*

рустовка основной поверхности и клинчатая рустовка проемов с квадратами со скошенной профилированной кромкой;

*5.7.1.2. 1-ый ярус:*

поверхность с протяженными разреженными рустами;

5.7.2. Оформление проемов:

*5.7.2.1. Проемы цокольного и подвального ярусов (лицевой Ю-В фасад):*

скошенные углы проемов с клинчатой рустовкой с учетом рустовки основной поверхности;

*5.7.2.2. Парадный вход и сквозной проезд (лицевой Ю-З фасад):*

архивольты трехцентровых арок проемов декорированы профилированной тягой с замковыми камнями (*венчающие элементы в виде стилизованной ракушки утрачены<sup>5</sup>*), опираются на пяты, имитирующие капители рустованных пилястр, фланкирующих проемы.



Рустовка нижнего яруса. Лицевой Ю-З фасад



Рустовка 1-го яруса. Лицевой Ю-З фасад

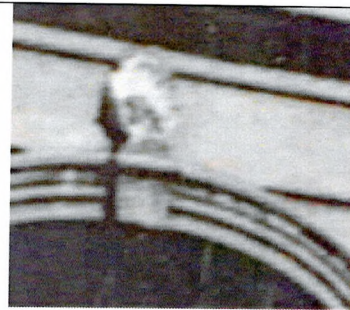


Проемы цокольного и подвального ярусов. Лицевой Ю-З фасад



Проемы парадного входа и сквозного проезда. Лицевой Ю-З фасад

<sup>5</sup> Восстановление венчающего элемента замковых камней арочных проемов парадного входа и проездной арки при реставрации фасадов по аналогии сохранившихся.



Замковый камень архивольтов арок парадного входа и сквозного проезда. Фото (копия) 1982 г.

5.7.2.3. *Оконные проёмы* (1-ый этаж, лицевой Ю-3 фасад):

профилированные архивольты, опирающиеся на пяты, совмещенные с профилированной тягой простенков и имитирующие капители пилястр тосканского ордера, фланкирующих проемы;



Проемы 1-го яруса. Лицевой Ю-3 фасад

5.7.2.4. *Оконные проемы* (2-ой ярус, лицевой Ю-3 фасад):

- Центральный ризалит (5 проемов):

наличники в виде фланкируемых модифицированных пилястр, ствол которых сужается к низу, совмещенные с треугольными с полочками профилированными сандриками; пилястры опираются на подоконные тяги простого профиля, совмещенные с консолями в виде столбиков, декорированных в верхней части парой розеток;

- Боковые части (4 проема):

наличники в виде фланкируемых модифицированных пилястр, совмещенные с прямыми сандриками;

пилястры опираются на подоконные тяги простого профиля, совмещенные с консолями в виде пилястр, декорированных в верхней части парой розеток;



Проемы 2-го яруса центрального ризалита. Лицевой Ю-3 фасад



Проемы 2-го яруса боковых частей. Лицевой Ю-3 фасад

поле сандриков украшено рядом вертикальных модульонов; подоконный фриз декорирован розеткой (утрачены);<sup>6</sup>

5.7.2.5. Простенки оконных проемов (3-ий ярус, лицевой Ю-3 фасад):

широкие пилястры греческого дорического ордера, ствол которых каннелирован на 2/3 высоты от его верхней отметки;

их расположение: в каждом простенке центрального ризалита и в крайних простенках боковых частей фасада;

поле архитрава декорировано тремя розетками;

5.7.3. Фризы, тяги, карнизы:

5.7.3.1. Фризы (лицевой Ю-3 фасад):

- фриз, совмещенный с подоконным карнизом между нижним ярусом и 1-ым этажом: карниз простого профиля; поле фриза декорировано небольшими пилястрами дорического ордера, имитирующими консоли окон 1-го яруса; базы объединены единой широкой, профилированной полосой;



Проемы 2-го яруса боковых частей. Лицевой Ю-3 фасад. Фото (копия) 1940 г.



Простенки оконных проемов 3-го яруса. Лицевой Ю-3 фасад. Фото (копия) 1942 г.



Простенки оконных проемов 3-го яруса. Лицевой Ю-3 фасад



Фриз, совмещенный с карнизом между нижним ярусом и 1-ым ярусом. Лицевой Ю-3 фасад

<sup>6</sup> Воссоздание розеток и модульонов по сохранившимся аналогам.

- фриз, совмещенный с подоконным карнизом между 2-ым и 3-им ярусами: карниз простого профиля; поле фриза с простой профилированной тягой, прорезанной бриллиантовыми квадратами с плоскими полукруглыми элементами имитирующими кубоватые капители;

5.7.3.2. *Тяги* (лицевой Ю-3 фасад):

профилированная тяга, совмещенная с капителями пилястр простенков проемов 1-го яруса

5.7.3.4. *Карнизы* (лицевой Ю-3 фасад):

- между 1-ым и 2-ым ярусами: широкий карниз, сложного профиля;

- первоначальный венчающий карниз (*над 3-им ярусом, утрачен*)<sup>7</sup>:

декоративный, сложного профиля с модульонами и упрощенным фризом



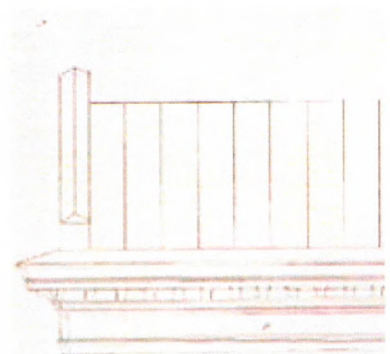
Фриз, совмещенный с карнизом между 2-ым и 3-им ярусами



Тяга в простенках между проемами 1-го яруса. Лицевой Ю-3 фасад



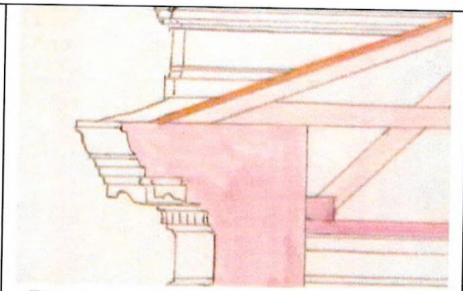
Карниз между 1-ым и 2-ым ярусами. Лицевой Ю-3 фасад



Венчающий карниз. Лицевой Ю-3 фасад. Проект 1886 г.

<sup>7</sup> Возможно воссоздание утраченного венчающего карниза при реставрации фасадов по аналогиям для фиксации первоначальной высоты здания.





Венчающий карниз. Разрез. Проект 1886 г.



Венчающий карниз. Лицевой фасад. Фото (копия) 1930-х гг.

5.7.4. Иные элементы декора:

5.7.4.1. *Розетка* (лицевой Ю-З фасад, верхняя часть простенка между архивольтами проемов парадного входа и сквозного проезда):

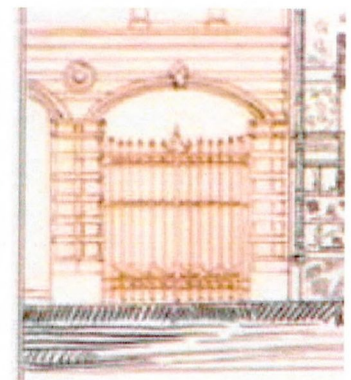
профилированная, с цветком по центру



Розетка. Лицевой Ю-З фасад, верхняя часть простенка между архивольтами проемов входа и сквозного проезда

5.7.5. *Декоративные металлические элементы:*

5.7.5.1. Ворота: металлические декоративные, двухстворчатые;<sup>8</sup>



Ворота сквозного проезда. Фрагмент лицевого фасада (из проекта здания по ул. Сторожевой башни, 12, 1903 г.)

<sup>8</sup> Воссоздание по аналогии с сохранившимися воротами соседнего здания по ул. Сторожевой башни, 12

5.7.5.2. Ограждение балконов (дворовый ризалит):

простого рисунка, элементы (стойки, перила, соединительные детали, поручень) – металлические квадратного и круглого (стойки) сечения.



Балкон. Дворовый ризалит

6

Декоративно-художественная отделка интерьеров:

6.1. Отделка интерьеров:

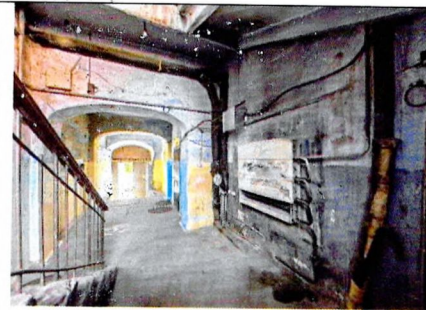
6.1.1. Стены:  
материал отделки стен (гладкая штукатурка), цветовое решение стен (светлый цвет);

6.1.2. Потолки:

6.1.2.1. Материал отделки - гладкая штукатурка, цветовое решение (белый цвет);



Цокольный этаж



Парадная лестница. 1-ый этаж



Лестница. Дворовое крыло



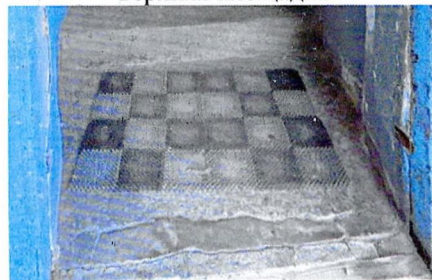
Полы гранитные. Парадный вход, нижняя площадка

### 6.1.3. Полы:




- парадный вход, верхняя и нижняя площадка, площадки лестницы дворового крыла: покрытие из гранитных плит серого цвета;



Полы гранитные. Парадный вход, верхняя площадка



Нижняя площадка из гранитных плит. Лестница дворового крыла

		<p>6.1.4. Сохранившиеся потолочные галтели (квартиры): профилированные, штукатурные.</p>	 <p>Потолочная галтель. Квартира. 3-ий этаж, С-З часть здания</p>  <p>Потолочная галтель. Квартира. 3-ий этаж, С-З часть здания</p>
7	Крыша:	<p>7.1. Двух, и односкатная конфигурация, Г-образная в плане, с вальмой и ендовой;</p> <p>7.2. Деревянная стропильная система;</p> <p>7.3. Покрытие кровли (материал – кровельное железо).</p>	 <p>Крыша здания</p>

*Предмет охраны может быть уточнен в процессе дополнительных историко-культурных исследований либо при проведении реставрационных работ.*



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

21.08.2024 № 01-09-6369/2024-0-1

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору  
ООО «Главреставрация»

**В.В. Дмитриеву**

197198, Г. Санкт-Петербург,  
ул. Красного Курсанта, д. 31,  
стр. 1, помещ. 3.39  
glavrst@mail.ru

### Уважаемый Владимир Васильевич!

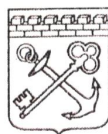
В ответ на Ваше обращение от 22.07.2024 № 189 (вх. от 22.07.2024 № 01-09-6369/2024) комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области направляет в Ваш адрес выписку из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д. 10а, согласно приложению.

Приложение: на 6 л. в 1 экз. (в электронном виде).

Заместитель председателя комитета

Г.Е. Лазарева






**АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191311, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 3, тел.: 539-45-00

**Выписка  
из единого государственного реестра объектов культурного  
наследия (памятников истории и культуры) народов  
Российской Федерации**

1.	Регистрационный номер объекта культурного наследия	47-165061 (учетный номер)
2.	Наименование объекта культурного наследия	Жилой дом
3.	Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и (или) даты связанных с ним исторических событий	1880-е гг.
4.	Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а
5.	Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Регионального значения
6.	Вид объекта культурного наследия	Памятник
7.	Является объектом археологического наследия	Нет
8.	Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и	Не входит в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав

	входящих в их состав	
9.	Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	
10.	Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Комитет по культуре Ленинградской области
11.	Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Номер документа: 01-03/17-169 Дата документа: 20.10.2017
12.	Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта

		культурного наследия» Номер документа: 01-03/17-169 Дата документа: 20.10.2017
13.	Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	Сведения отсутствуют
14.	Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны не утверждены
15.	Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	В соответствии со ст. 34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» защитная зона для памятника, расположенного в границах населённого пункта, устанавливается на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника
16.	Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	Памятник расположен вне границ зон охраны объектов культурного наследия
17.	Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,



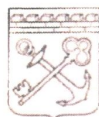
		об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» Номер документа: 01-03/17-169 Дата документа: 20.10.2017
--	--	--

Приложение: 2 л. в 1 экз.

Заместитель председателя комитета



Г.Е. Лазарева



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

«20» октября 2017 г.

№ 01-03/14-169

г. Санкт-Петербург

**О включении выявленного объекта культурного наследия  
«Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а,  
в единый государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,  
об утверждении границ территории и установлении предмета охраны  
объекта культурного наследия**

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

**п р и к а з ы в а ю :**

1. Включить выявленный объект культурного наследия расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом».
2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а, согласно приложению № 1 к настоящему приказу.
3. Установить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а, согласно приложению № 2.

4. Исключить объект, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, д.10а из перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, утвержденного приказом комитета по культуре Ленинградской области от 01 декабря 2015 года № 01-03/15-63.

5. Пункт 176 акта постановления на первичный учет вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность в г. Выборге Ленинградской области № 5-5 от 14 марта 1989 года считать утратившим силу.

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

обеспечить внесение сведений об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- направить письменное уведомление собственнику или иному законному владельцу выявленного объекта культурного наследия, земельного участка в границах территории объекта культурного наследия о принятии решения о включении такого объекта в реестр либо об отказе во включении такого объекта в реестр в сроки, установленные действующим законодательством;

- направить в сроки установленные действующим законодательством копию настоящего приказа с приложениями в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

Председатель  
комитета по культуре



Е.В. Чайковский

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

Экземпляр № 

1
---

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

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

### ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



30.11.2020  
Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилой дом

## 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

1880-е гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» № 01-03/17-169 от 20.10.2017 г.

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

Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а

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

Границы объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, проходят: От точки 1 к точке 2 на северо-восток От точки 2 к точке 3 на юго-восток От точки 3

к точке 4 на юго-запад От точки 4 к точке 1 на северо-запад

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» № 01-03/17-169 от 20.10.2017 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, являются: Объемно-пространственное решение: Историческое объемно-пространственное решение: - конфигурация в плане (г-образный) и габариты пятиэтажного здания с полуподвалом, включая полукруглый угол здания; историческая конфигурация кровли (плоская), исторические высотные отметки по карнизу; трубы - исторические местоположение, габариты, конфигурация, количество, материал. Конструкции здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены - местоположение, вид материала (кирпич); исторические отметки плоских междуэтажных и чердачных перекрытий; парадные лестницы (по ул. Сторожевой башни.) - исторические местоположение. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах, образованных капитальными стенами. Архитектурно-художественное решение фасадов: Фасад по ул. Сторожевая башня вид материала и характер отделки фасадной поверхности штукатурная разделка под руст (1-ый и 2-й этажи), гладкая штукатурка (3-5 этажи); оконные проемы - исторические местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки (Т-образный с горизонтальным импостом), подоконные полочки пилястры дорического ордена треугольные сандрики профилированный межэтажный карниз сандрики с замковыми камнями и подоконными полочками на консолях дворовый фасад: вид материала и характер отделки фасадной поверхности - гладкая штукатурка; оконные проемы - исторические местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки, венчающий профилированный карниз фасада со стороны двора.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» № 01-03/17-169 от 20.10.2017 г.

## 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

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Администратор программно-технического комплекса и баз данных		Репкина Мария Вячеславовна
должность	Подпись	инициалы, фамилия



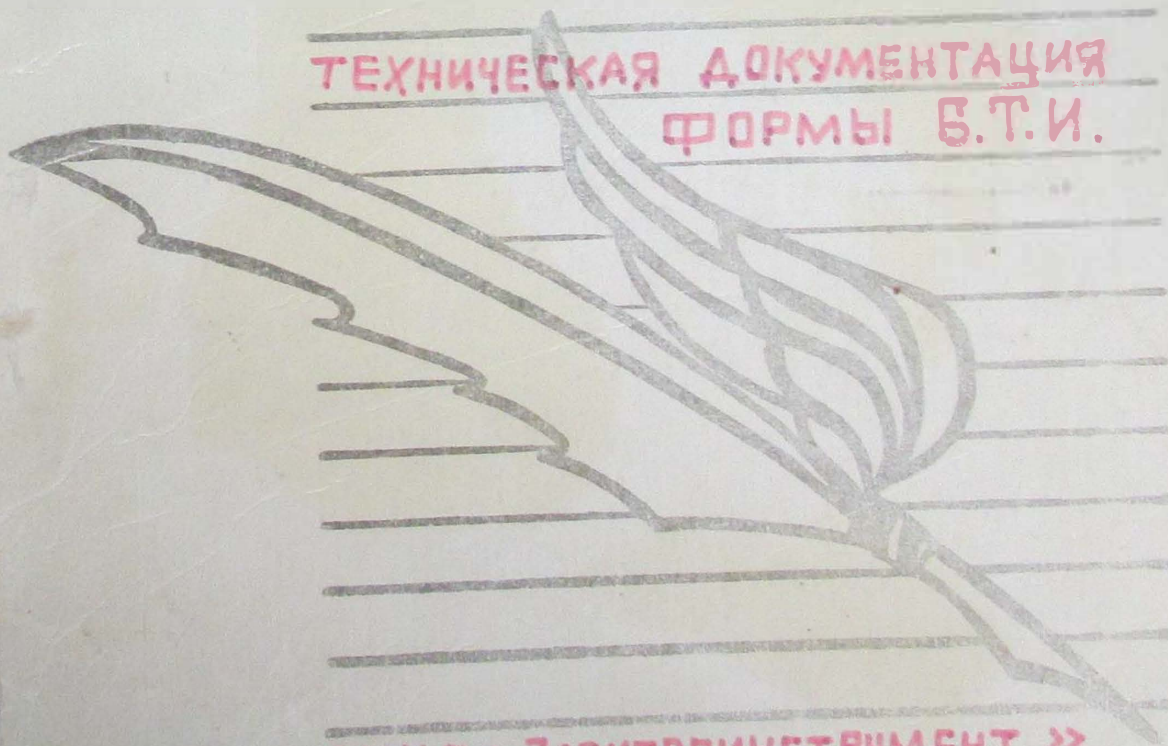
06 . 08 . 2024

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

УЛ. **СТОРОЖЕВАЯ**  
**БАШНЯ**  
**Д. 10-А**

1, 3, 5, 7, 8

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**  
**ФОРМЫ Б.Т.И.**



**ЖКО «ЭЛЕКТРОИНСТРУМЕНТ»**



*Выборг*

Район *Выборгский*

Кварт. № \_\_\_\_\_

Инв. № *1334*

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом (дома) и земельный участок

улице (переулку) *Сторожевая башня* № *10<sup>а</sup>*

ставлен по состоянию на „*24*“ *сентября* 19*86* года.

### І. ВЛАДЕНИЕ СТРОЕНИЯМИ НА УЧАСТКЕ

а си	№ № или литеры строений по плану	Полное наименование владельца (цев) и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись, вносявшего текущие изменения
	2	3	4	5
	<i>А</i>	<i>Завед. "Электро-инструменты"</i>	<i>Решение Исполкома Выборгского горсовета деп. тр. уезд. от 25.12.57 г. проб. за N27 п.13</i>	

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР 3 апреля 1968 года № 5—15 и  
утверждена приказом заместителя Министра коммунального хозяйства РСФСР от 6 мая 1968 года  
87.

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 10<sup>а</sup> литер А

по Сторожевая Башня ул. (пер.)

Выборг район \_\_\_\_\_

Кварт. № _____
Инвент. № <u>1334</u>
Шифр _____
(фонд) _____

## I. Общие сведения

с/ц Завод "Электроинструмент"

тип проекта \_\_\_\_\_

стройки вост. 1957 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ году \_\_\_\_\_  
надстроено \_\_\_\_\_

следнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

этажей 4

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

лестниц 2 шт., их уборочная площадь 171.0 кв. м.

ная площадь общих коридоров и мест общего пользования \_\_\_\_\_ кв. м

я внутренняя высота помещений 3,35 м. объем 5681 куб. м

полезная площадь дома 979,97 кв. м.

а) Жилые помещения: полезная площадь 979,97 кв. м.

в том числе: жилая площадь 617,90 кв. м.

я площадь квартиры 51,40 кв. м.

### Распределение жилой площади:

Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
	жилых квартир	жилых комнат		количество		жилая площадь	количество		жилая площадь
				жилых кварт.	жилых комнат		жилых кварт.	жилых комнат	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В квартирах . . . . .	<u>12</u>	<u>32</u>	<u>617,90</u>						
В помещениях коридорн. сист.									
В общежитиях . . . . .									
Служебная жилая площадь									
Маневренная жилая площадь									

### Из общего числа жилой площади находится:

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

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

КВАРТИРЫ	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
			число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8
Однокомнатные . . . . .						
Двухкомнатные . . . . .	<u>5</u>	<u>219,43</u>				
Трехкомнатные . . . . .	<u>6</u>	<u>320,13</u>				
Четырехкомнатные . . . . .	<u>1</u>	<u>78,34</u>				
Пятикомнатные . . . . .						
Шестикомнатные . . . . .						
Семь и более комнат . . . . .						
<b>ВСЕГО . . . . .</b>	<b><u>12</u></b>	<b><u>617,90</u></b>				

## II. Благоустройство <sup>пещи.</sup> жилой площади (кв. м)

Водопровод	Канализация	Отопление							Ванны			Горячий водоснаб.		Газоснабжение		Мусоропровод	Л и ф т	Напряжение электросети		
		печное	центральное		от группов. или квартальных котельных	от собственных котельных	с горячим водоснаб. жением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	без колонок и горячей воды	от колонок	централизованное	баллоны	централизованное	127			220		
			от ТЭЦ	на твердом топливе															на газе	на твердом топливе
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
929,97	929,97			929,97					894,20			929,97			929,97					929,97

### I. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек

или тер. плану	НАИМЕНОВАНИЕ	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (в кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
1	2	3	4	5	6
#	4-е этаж. часть дома	$24,66 + 12,53 + \frac{4,4 + 1,7 \times 2}{2} + 14,99 \times 0,2 + 5,74 \times 7,25 + \frac{1,7 + 1,4}{2}$	359,77	14,8	5325
#1	Откидыв. часть полуподвала	$9,00 \times 12,50 + 3,0 \times 5,40 + 1,0 \times 3,60 + \frac{5,60 + 7,20}{2} \times 1,60$	142,54	2,50	356
	Неоткапываемая часть подвала	$5,60 \times 5,50 + 8,60 \times 7,00 + (4,60 \times 4,60)$	112,16	2,50	280

IV. Описание конструктивных элементов и определение их износа

Сборник № 1  
Таблица № 1

Группа капитальности  
Вид внутренней отделки

*проемая*

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправкой	Износ в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты	<i>бутовой бетонной</i>	<i>трещинами, местами сколов</i>	7	-	7	35	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	<i>кирпичные оштукатуренные</i> <i>деревянные железобетон.</i>	<i>местами сколы, осыпка штукатур.</i> <i>незначит.</i>	28	-	28	35	
3	Перекрытия	Чердачные	<i>трещинами</i>	12	-	12	35	
		Междуэтажные	---					
		Надподвальные	---					
4	Крыша	<i>перекрыт. в 1986г. железный с водосточными</i>	<i>течет</i>	2	-	2	30	
5	Полы	<i>дощатые окрашен. железобетон.</i>	<i>гниль, перек. значительные сколы в пор.</i>	6	-	6	60	
6	Проемы	Оконные	<i>двойное створчатое</i>	<i>гниль значительные перекосы</i>	11	-	11	60
		Дверные	<i>фанерчатое</i>	<i>гниль</i>				
7	Отделочные работ.	Наружная отделка	<i>оштукатур.</i>	<i>утрата</i>				
		Архитектурное оформление	<i>окраска</i>	<i>значительные</i>	16	-	16	70
		Внутренняя отделка	<i>окраска</i>	<i>утрата в</i>				
			<i>оштукатур.</i>	<i>разбегах отдел.</i>				
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Центральное отопление	+					
		Печное отопление						
		Водопровод	+	<i>канализационн. трубы ржавые</i>	12	-	12	60
		Электроосвещение	+	<i>и текут</i>				
		Радио	+	<i>в разбегах радиоточек</i>				
		Телефон	+	<i>разбитые</i>				
		Телевидение	+					
		Ванны	С газовыми колонками	+				
			С дровяными колонк.					
			С горяч. водоснабжен.					
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Канализация	+						
9	Прочие работы	<i>детальные ступени</i>	<i>значительные сколы, трещины</i>	6	-	6	30	

% износа приведенный к 100 по формуле:

Итого: 100  
процент износа (гр. 9) X 100  
удельный вес (гр. 7)

$$100 \times \frac{49.85}{100} = 49.85\%$$

## Техническое описание холодных построек и тамбуров

Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса											№ сборки	№ таблицы	Удельный вес оцениваемого объекта	Износ в %		
	фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	проемы		отделка	сантехника и др. оборуд.	прочие							
						оконные	дверные										
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	

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

наименование строений пристроек	№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах								удельный вес строения после поправок	Стоимость ед. измер. после применения поправочных коэффициентов	Объем или площадь	Восстановительная стоимость (рублей)	% износа	Действительная стоимость (рублей)
				удельный вес строения	на высоту помещений	на среднюю площадь квартиры	на встроенные помещения	на отклонение от группы капитальности	на объем строения	на стоимость	на стоимость						
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Кемский дом	28	254	21,7	1,00	Балансовая стоимость									5681	120380	50	60190
два к. камины	28	254	21,70										280				

ВСЕГО \_\_\_\_\_

Текущие изменения внесены

Составил:	17. 03 1999 г.	19 г.	19 г.	19 г.
	<i>Степанов</i>			
	<i>Степанов</i>			

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

Площадь участка				Незастроенная площадь										
по землеотводным документам	по фактическому пользованию	в том числе		асфальтовые покрытия			площадки (оборудованные)			под зелеными насаждениями				
		застроенная	незастроенная	проезда	тротуара	прочие замощения	детские	спортивные	Грунт	придомовый сивер	газон с деревьями	газоны, цветники, клумбы	плодовый сад	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	784	363	411						411					

### IV. Уборочная площадь (в кв. м.)

всего	Дворовая территория							Уличный тротуар				Кроме того арочные проезды			
	в том числе							в том числе				асфальт	прочие покрытия		
	проезда	тротуара	прочие замощения	площадки (оборудованные)		грунт	зеленые насаждения	всего	асфальт	зеленые насаждения	грунт				
2	3	4	5	6	7							8	9	10	11
411							411		411	35					

### Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса											№ сборника, № таблицы	Единица измерения и ее стоимость по таблице	Удельный вес оцениваемого объекта в %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость в рублях	Износ в процентах	Действительная стоимость в рублях	Потребл. в капит.
				фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы										
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23		

(Продолжение см. на обр. 22)

(Продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	

„СОГЛАСОВАНО“:

VIII и IX разделы технического паспорта  
(заполняются жилищными организациями)

(Руководитель жилищной организации)

(подпись)

Район г. Рыбинск

ул. Стефановской Валицы дом № 10 а

197 г.

литер 1

Жилищно-эксплуатационная контора № 2

VIII. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

НАИМЕНОВАНИЕ	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте			Выполнено:						
				всего	в том числе ремонт	смена	цена за единицу	сумма в рублях	19 г.	19 г.	19 г.		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Замощения	Проезды асфальтовые . . .	кв. м											
	Тротуары асфальтовые . . .	"											
	Прочие покрытия . . . . .	"											
Без покрытий . . . . .													
Ограждения	Кирпичные . . . . .	п/м											
	Бетонные . . . . .	"											
	Деревянные . . . . .	"											
	Металлические . . . . .	"											
	Прочие . . . . .	"											
Итого . . . . .													

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в кв. м)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения и сооружения		Всего
		восстановительная стоимость	действительная стоимость	восстановительная стоимость	действительная стоимость	
1	2	3	4	5	6	7
<u>03.09.1969</u>	<u>1969</u>	<u>120380</u>	<u>60190</u>			<u>120380</u>
Текущие изменения внесены:						
Работу выполнил: <u>17.03.1970</u> г. <u>Филипп</u>						
Проверил: <u>Скочин</u>						

IX. Потребность в капитальном ремонте строения

Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте			Выполнено:						
				всего	в том числе ремонт	смена	цена за единицу	сумма в рублях	19 г.	19 г.	19 г.		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Фундамент			<u>192</u>	<u>35</u>									
	Стены каменные . . . . .	к. м.	<u>1803</u>	<u>35</u>									
	Стены деревянные . . . . .	кв. м	<u>1118</u>	<u>35</u>									
Перегородки негорючие	Перегородки негорючие . . .	"											
	Чердачные . . . . .	"	<u>282</u>	<u>35</u>									
	Междуэтажные . . . . .	"	<u>464</u>	<u>35</u>									
	Саузалов . . . . .	"	<u>191</u>	<u>35</u>									
Крыша	Подвальные . . . . .	"											
	Стропная . . . . .	п/м	<u>1545</u>	<u>40</u>									
	Обрешетка . . . . .	кв. м	<u>1118</u>	<u>30</u>									
	Кровля . . . . .	"	<u>1118</u>	<u>30</u>									
Полы	Водосточные трубы . . . . .	п/м	<u>35</u>	<u>30</u>									
	Внутренние водостоки . . .	"											
	Дощатые . . . . .	кв. м	<u>388</u>	<u>60</u>									
	Паркетные . . . . .	"	<u>392</u>	<u>60</u>									
Линолеум или синтетические	"												
Плиточные . . . . .	"												
Прочие . . . . .	"												

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
20	Проемы	Оконные переплеты . . .	кв. м.	68	60					
21		Двери внутренние . . . . .	шт.	93	60					
22		Двери наружные . . . . .	шт.	12	70					
23	Фасад—наружная отделка . . . . .		кв. м	1543						
24	Стопление	Трубы центрального отопления	п/м	1268	60					
25		Радиаторы . . . . .	секц.	72	60					
26		Панельное . . . . .	кв. м.							
27		Печи на твердом или газо- вом топливе . . . . .	шт.							
28		АГВ колонки . . . . .	"							
29	Водопровод	Умывальники . . . . .	"	24	50					
30		Раковины . . . . .	"	24	50					
31		Водопроводные трубы . . .	п/м	132	50					
32	Канализация	Унитазы . . . . .	шт.	12	50					
33		Сливные бачки . . . . .	"	12	50					
34		Канализационные трубы . .	п/м.	96	60					
35		Трубы горячего водоснабжения	"	132	60					
36	Внутренние санитарно и электротехнические устройства	Ванны . . . . .	шт.	11	50					
37		Души . . . . .	"							
38		Колонки газовые или на твер- дом топливе . . . . .	"	11	50					
39		Трубы газовые . . . . .	п/м							
40		Плиты	Газовые 2-х конф. . . . .	шт.	11	30				
41	Газовые 4-х конф. . . . .		"	8	30					
42	Электрические . . . . .		"							
43	Телевидение . . . . .	Общ. зв.								
44	Лифты . . . . .	шт.								
45	Световая электропроводка . .	п/м	265							
46	Силовая электропроводка . .	п/м								
47	Сводные устройства . . . . .	шт.								
48	Электрощитовые . . . . .	"	1							
49	Вентиляционные стволы и трубы . . . . .	"								
50	Мусоропроводные стволы . . .	п/м								
51	Прочие работы	Балконы и лоджии . . . . .	шт.							
52		Эркеры . . . . .	"							
53		Лестницы	Ступени . . . . .	"	151	70				
54	Площадки . . . . .		кв. м.	43	70					
55	Ограждения . . . . .		п/м	46	70					
56	Прочие работы	Мусоросборные камеры . . .	шт.							
57		Бойлеры . . . . .	"							
58		Тепловые узлы . . . . .	"	1						
59		Водоподкачки . . . . .	"							
60										

Потребность в капитальном ремонте по строению \_\_\_\_\_  
 Всего потребность капитальных затрат по земельному участку \_\_\_\_\_  
 Работу выполнил Кашковская: Кашков  
 " 17 " 03 1979 г. (должность, фамилия, и. о., подпись)



Экспликация  
площадки подземных сооружений  
шлага Воля № 10 по ул. Староженов Башки,

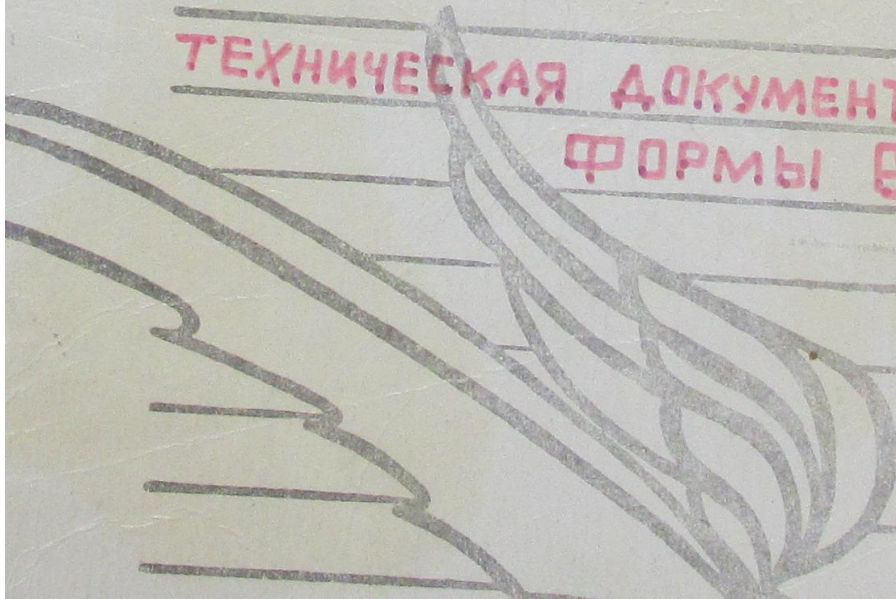
1	2	Колодцы				Трубы				11
		3	4	абс. отметки, м		7	8	9	10	
				крышки	дн					
Назначение прокладок:	размеры	в плане	материал	крышки	дн	№№	материал	диаметр или сечение, м	абс. отметка, м	Примечание
1	Водопроводный (ков.)	0,12	чуг	16,2		1	чуг	100		в сев
2	Водопроводный	1,0	б/б	16,8		1	чуг	100	4,17	заслон 417
						2	чуг	100	4,32	432
						3	чуг	100		в дом №10
23	Ковер	0,12	чуг	16,9		1				
4	Воропроводный (ковер)	0,12	чуг	18,6		1	чуг	100		в сев
5		0,12	чуг	19,4						
26	Колодезь и телефон	2,5x 2,5	бет	20,2	17,5	1	бет	150	18,8	у дома
						2	бет	150	18,8	415
						3	бет	150	18,5	Телефон 710- Бейли №460
						4			18,5	трапер
27	Газовый (ковер)	0,12	чуг	20,5		1	ст	57		в дом №10
						2	ст	108		в сев
28	Колодезь	0,8x 0,8	дер	20,7	18,5	1	кер	200	18,7	436
						2	кер	200	18,7	розв.
29	Воропроводный	0,12	чуг	20,6		1	ст	30		в сев
						2	ст	30		в дом №12
30	Воропроводный	0,3x 0,4	дер	20,6		1	чуг	100		в сев
433	Колодезь (дом)	0,8	бет	20,4		1	чуг	100		заслон 434
434	Колодезь	1,5x 1,5	бет	20,7	18,8	1	чуг	100	19,3	433
						2	кер	150	19,2	435
						3	кер	150	19,2	у дома №12
435	Колодезь	1,5x 1,5	бет	20,7	18,5	1	кер	150	19,2	434
						2	кер	150	19,2	заслон
436	Воропроводный	0,8	ков	20,7	19,5	1	кер	200	19,6	заслон
						2	кер	200	19,6	428
461	Колодезь	0,8x 0,8	ков	20,3	19,2	1	кер	150	19,2	у дома
						2	кер	150	19,7	462
462	Колодезь	0,8x 0,8	ков	20,3	18,3	1	чуг	100	19,7	у дома
						2	чуг	150	19,7	461

13.03.89г. Составил: Юрвильев Л. Е.

УЛ. СТОРОЖЕВАЯ  
БАШНЯ  
Д. 10-А

1, 3, 5, 4, 8

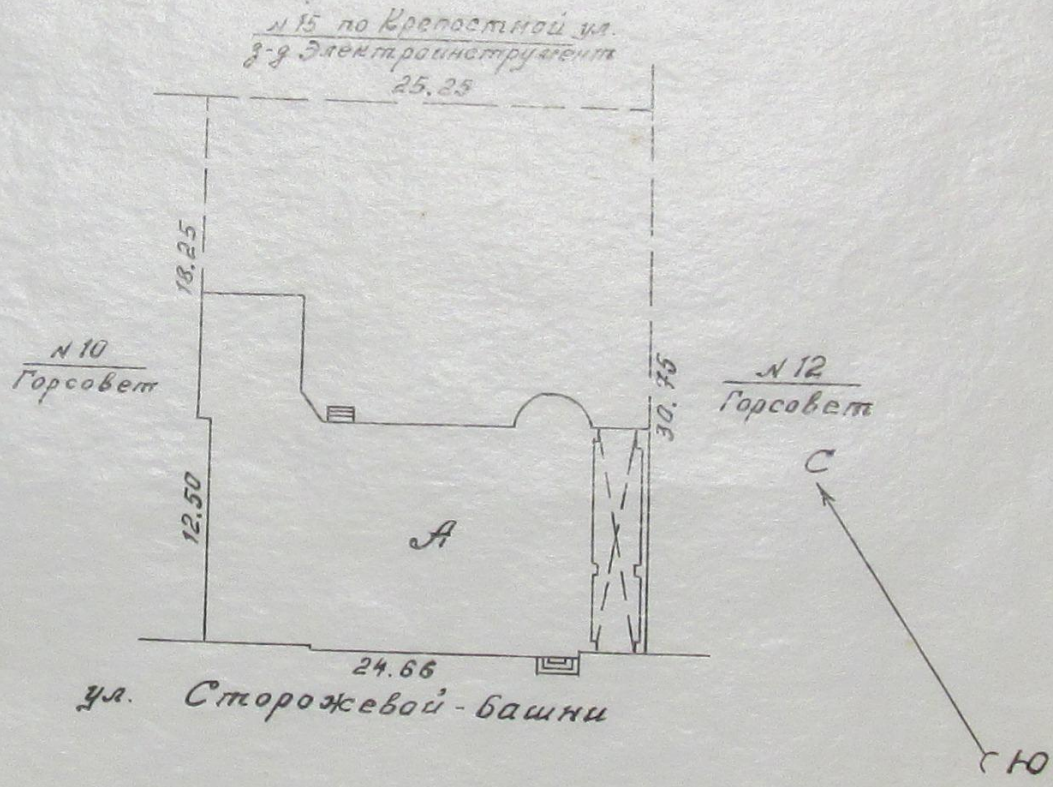
ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ФОРМЫ Б.Т.И.



# П Л А Н

Составлено в городе Выборге в поселке  
Старооседей-Башне  
ул. Сторожевой-башни № 10 а  
З-да Электростроительт

1:500

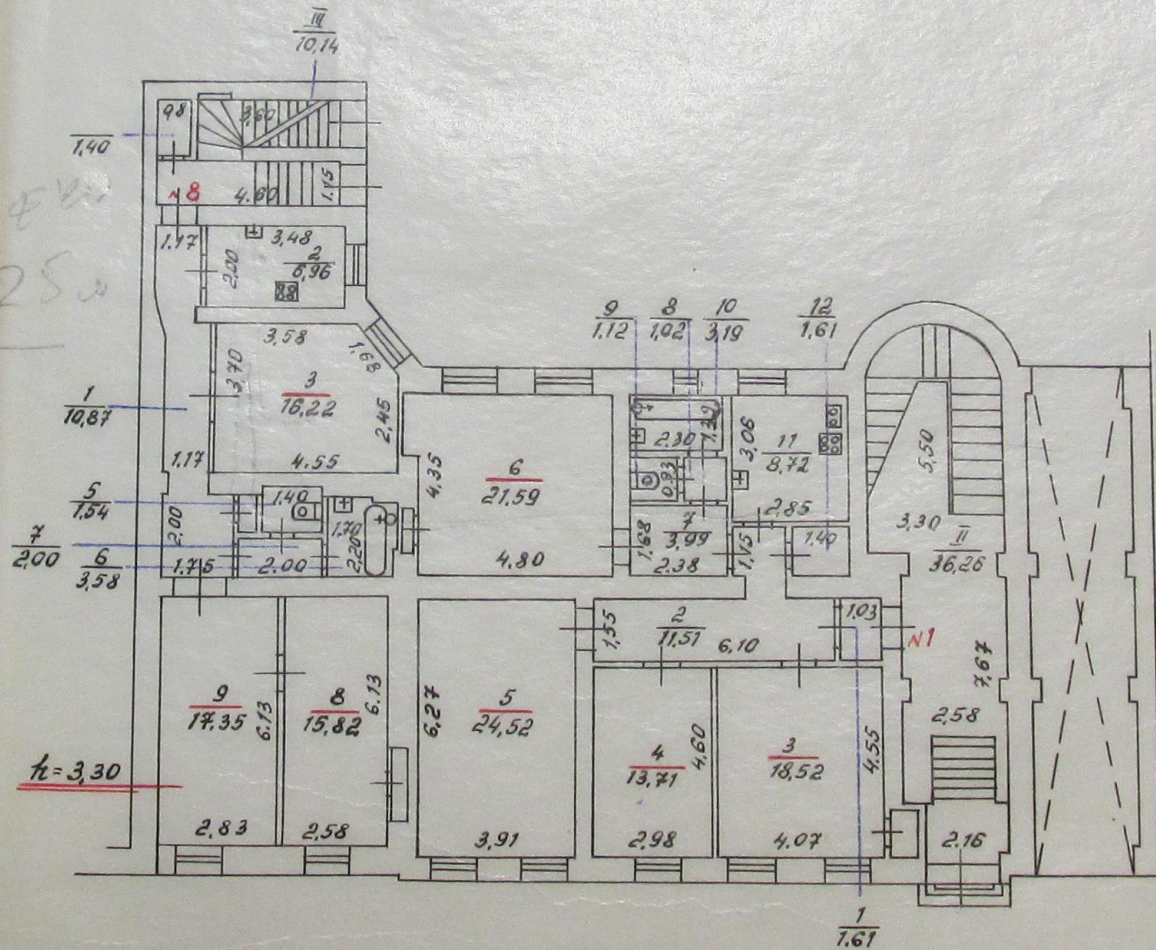


выборке

заводу "Электроинструмент"

1:200

этаж I



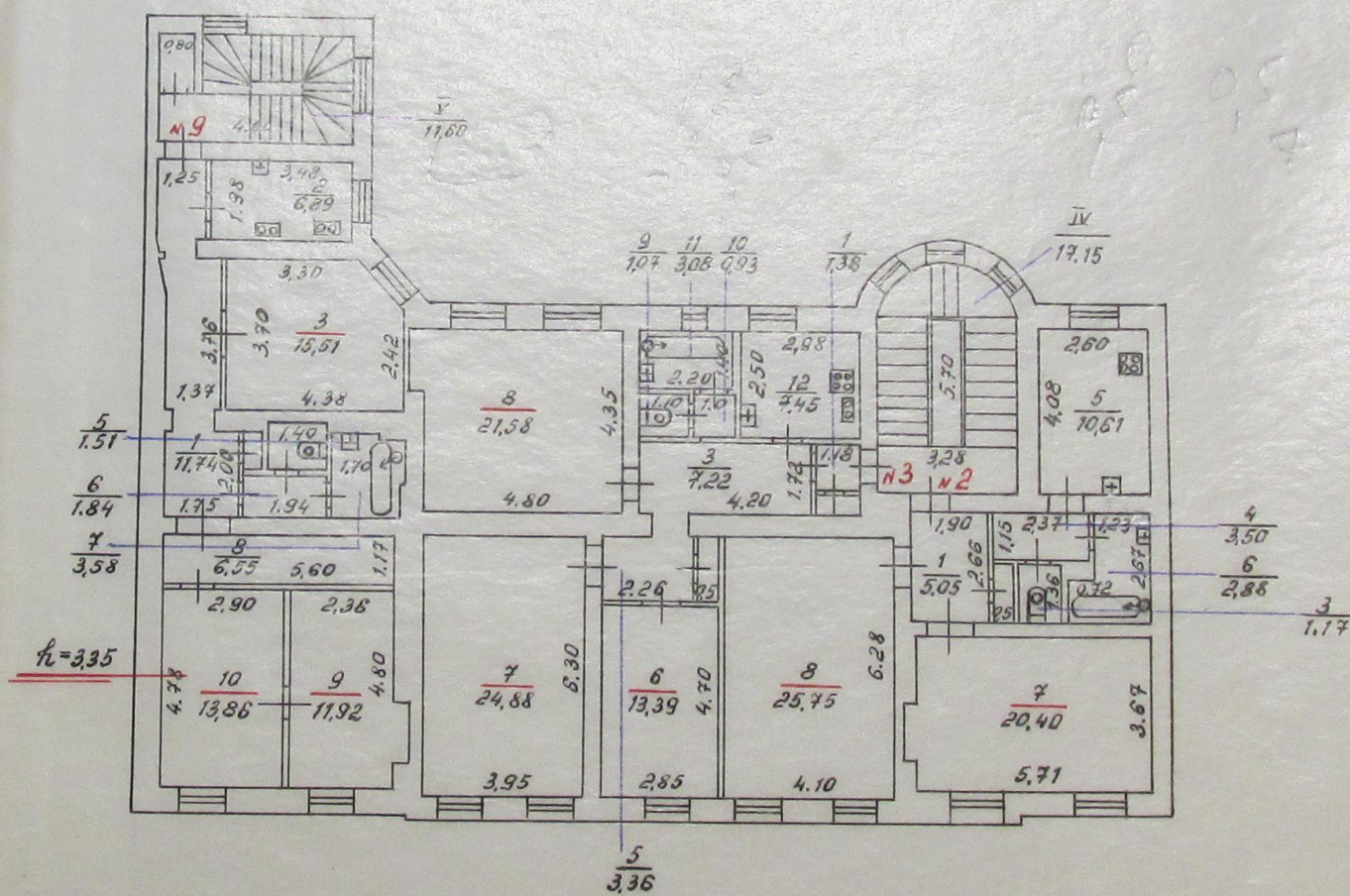
ул. Старожевой Башки

104

Видораз

заводу "Электрострументы"

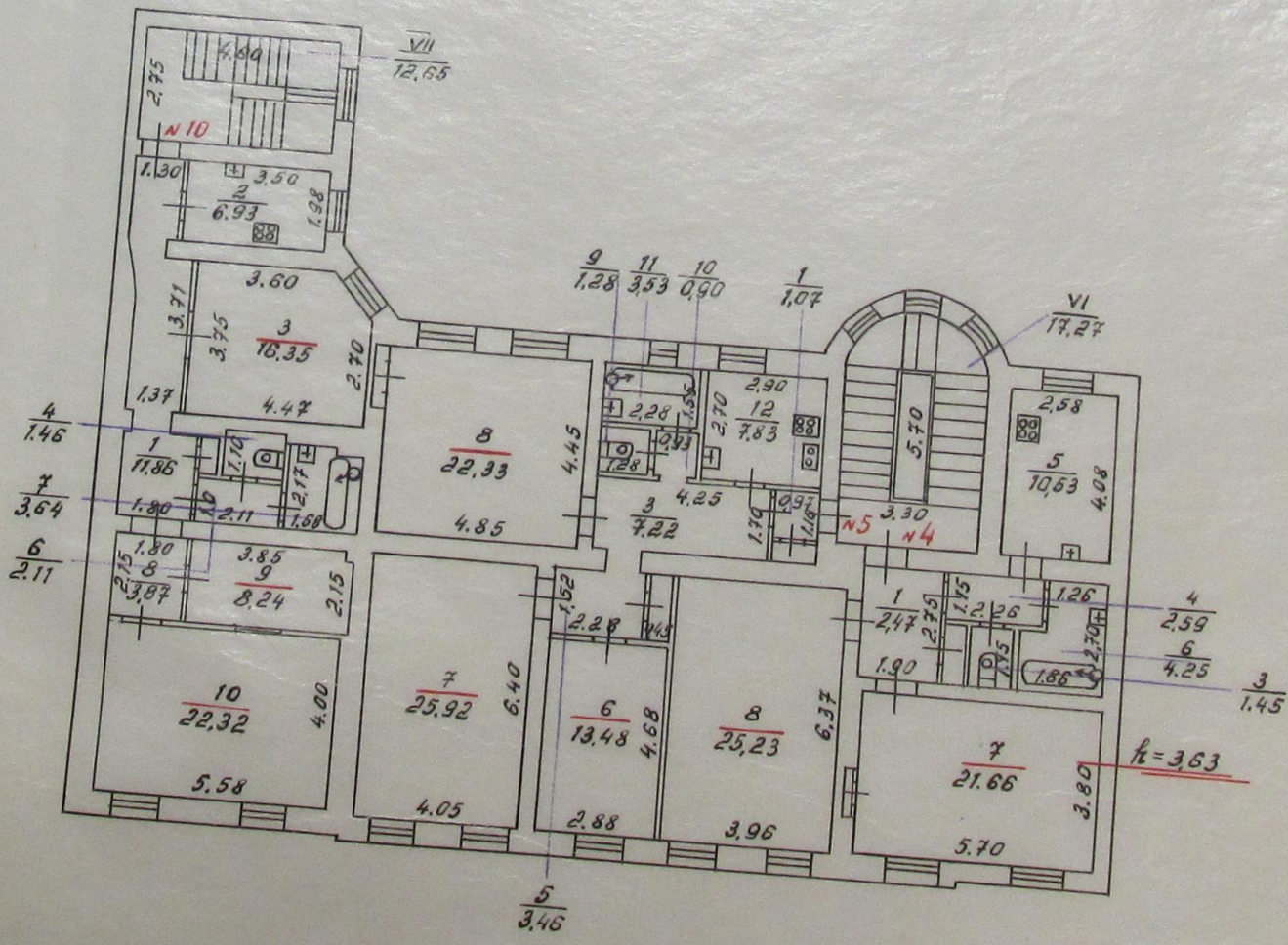
1:200



Выборге  
 ул. Стартовой Воины  
 заводу "Электроинструмент"

1:200

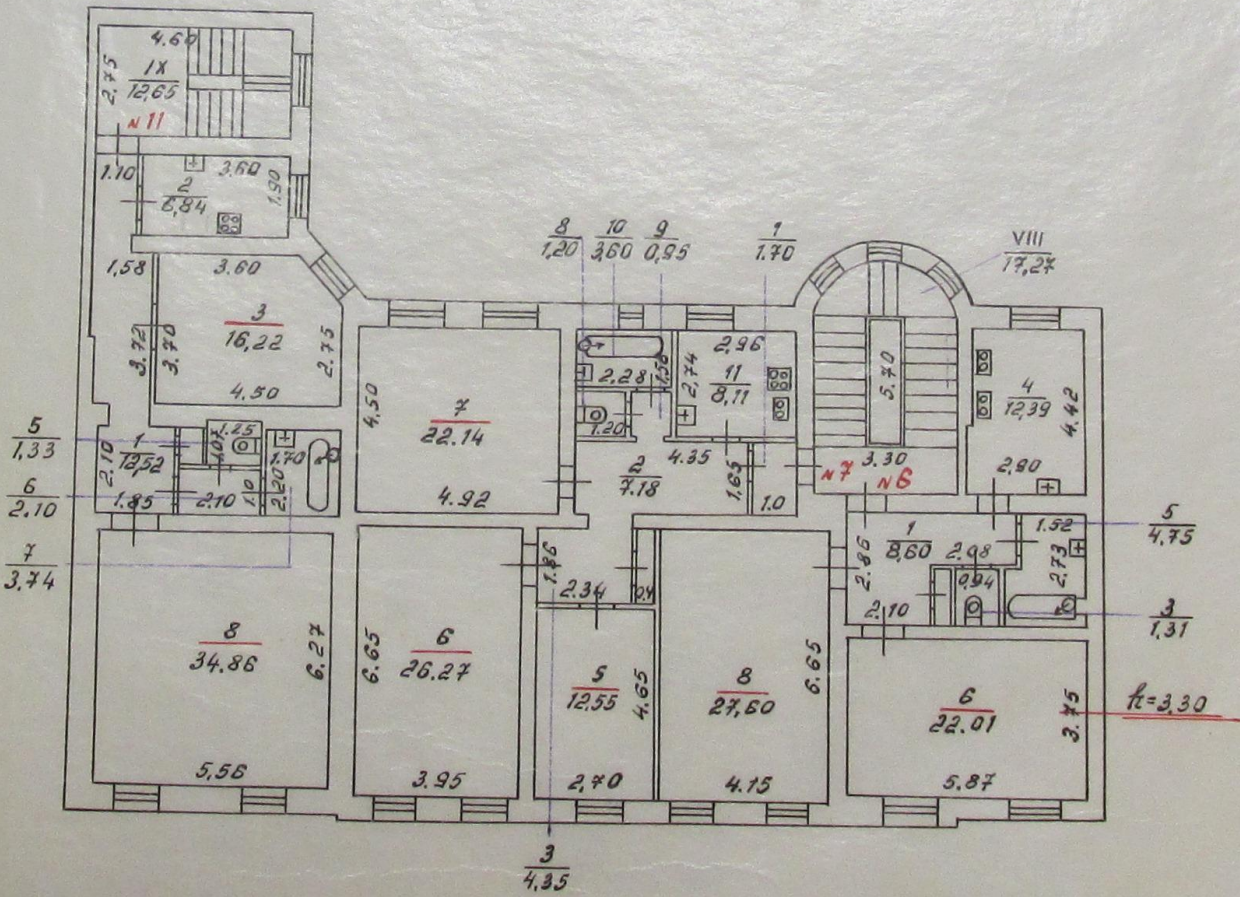
III



Выборка

заводу "Электроинструменты"

1:200



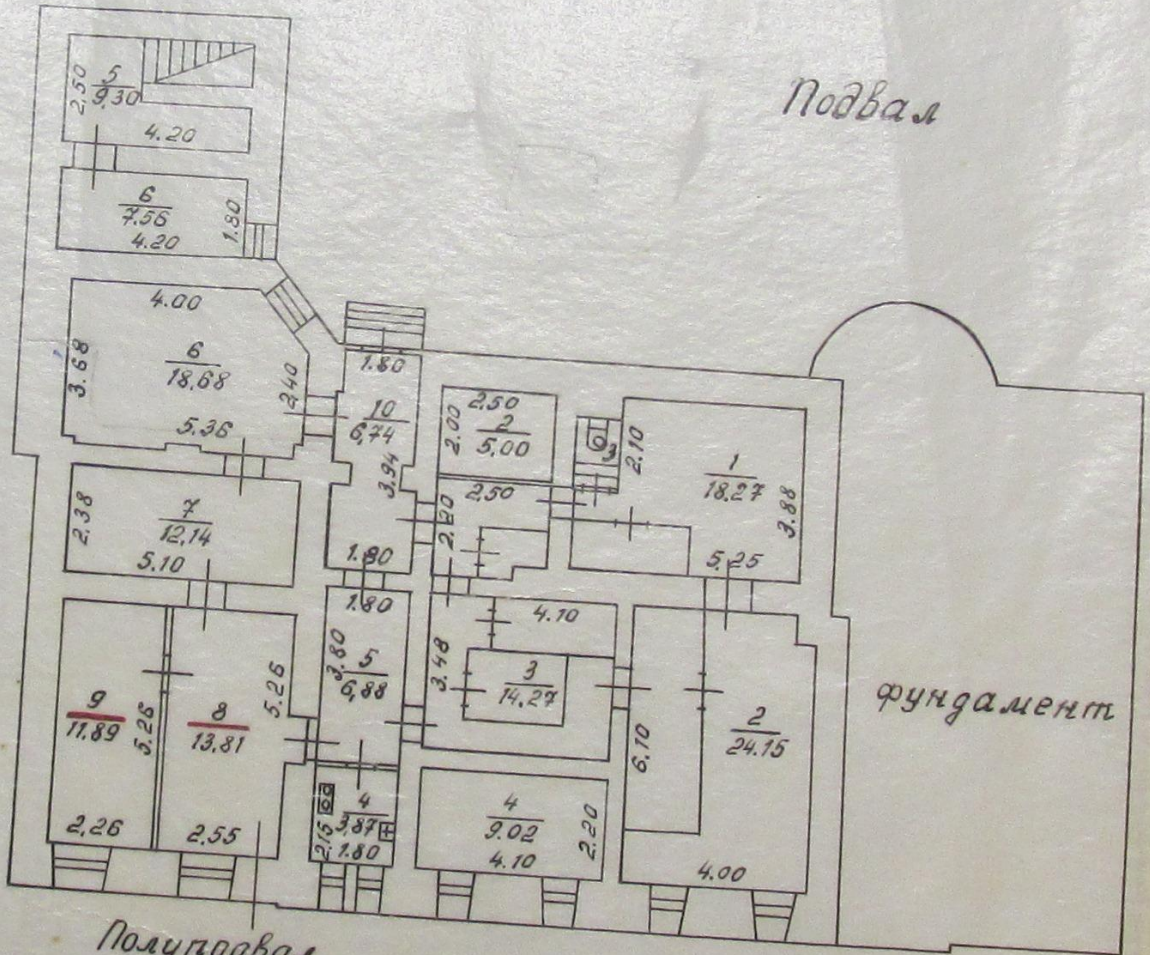
Выборге

ул. Старажевой Башни

заводу "Электрострумент."

1:200

Подвал



Полуподвал



Выборге

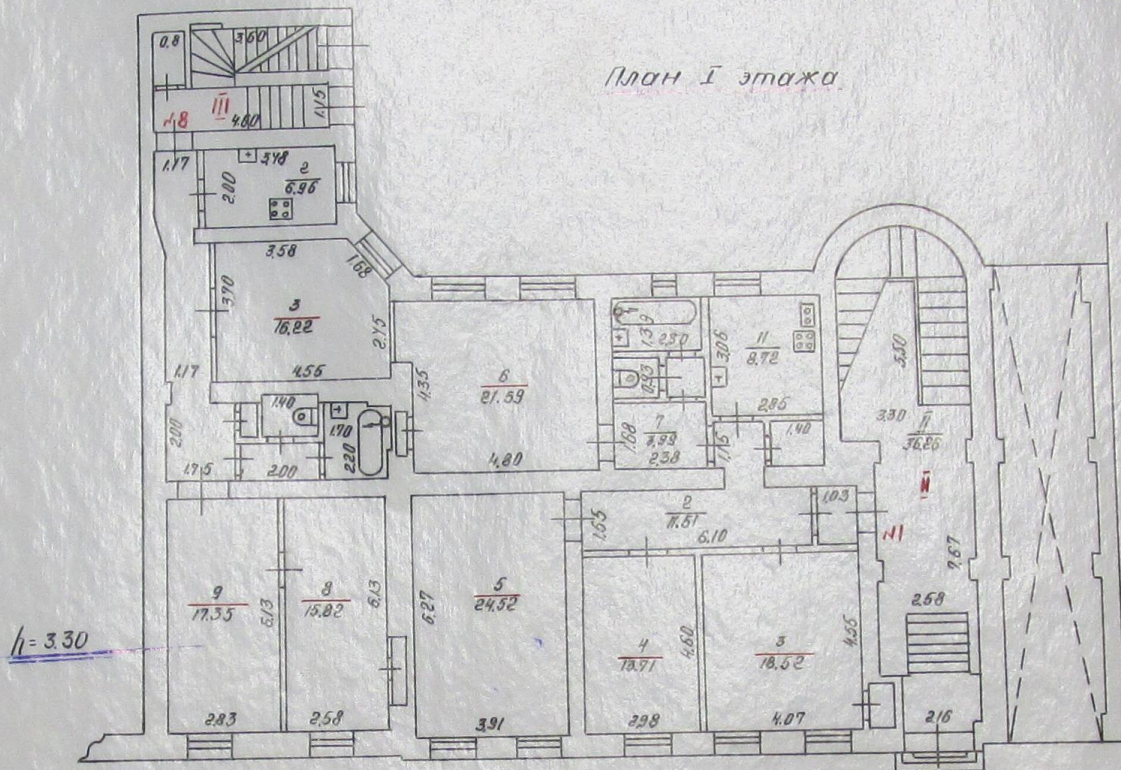
ул. Сторожевой Башни

дом № 10<sup>а</sup>

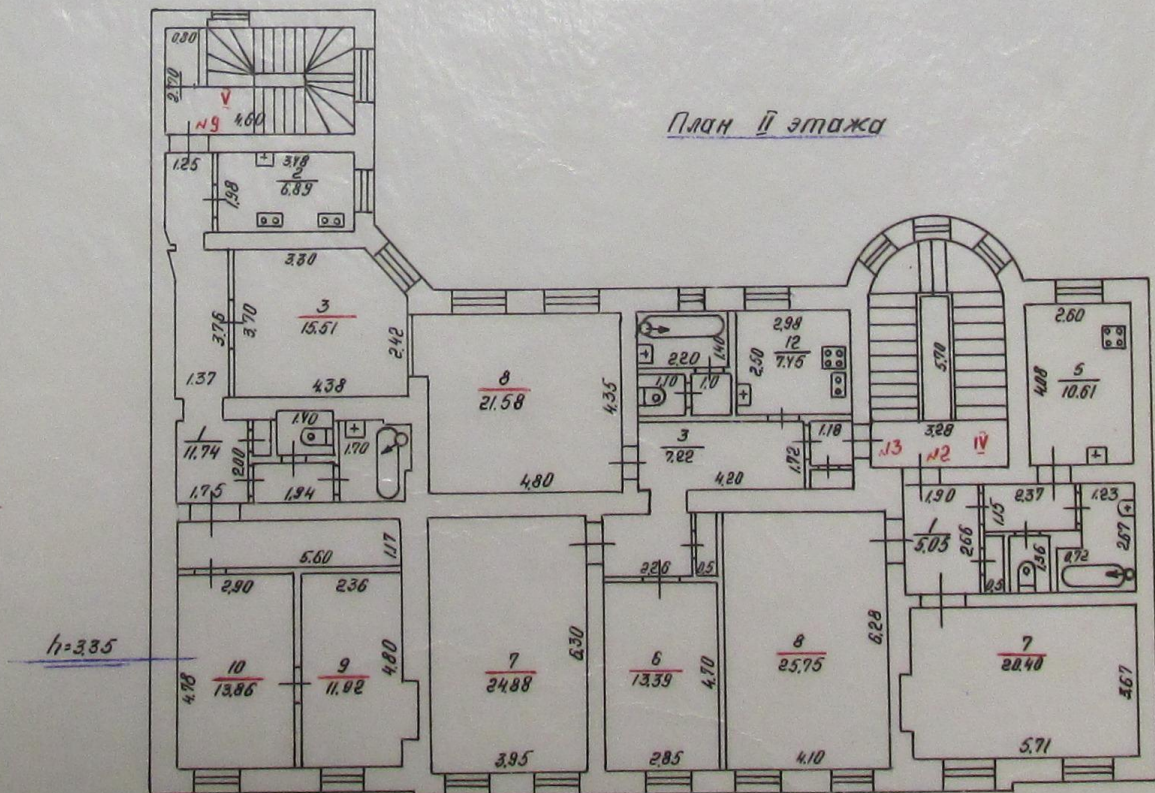
з-ду "Электрострумент"  
М-б 1:200

Лит. "А"

План I этажа

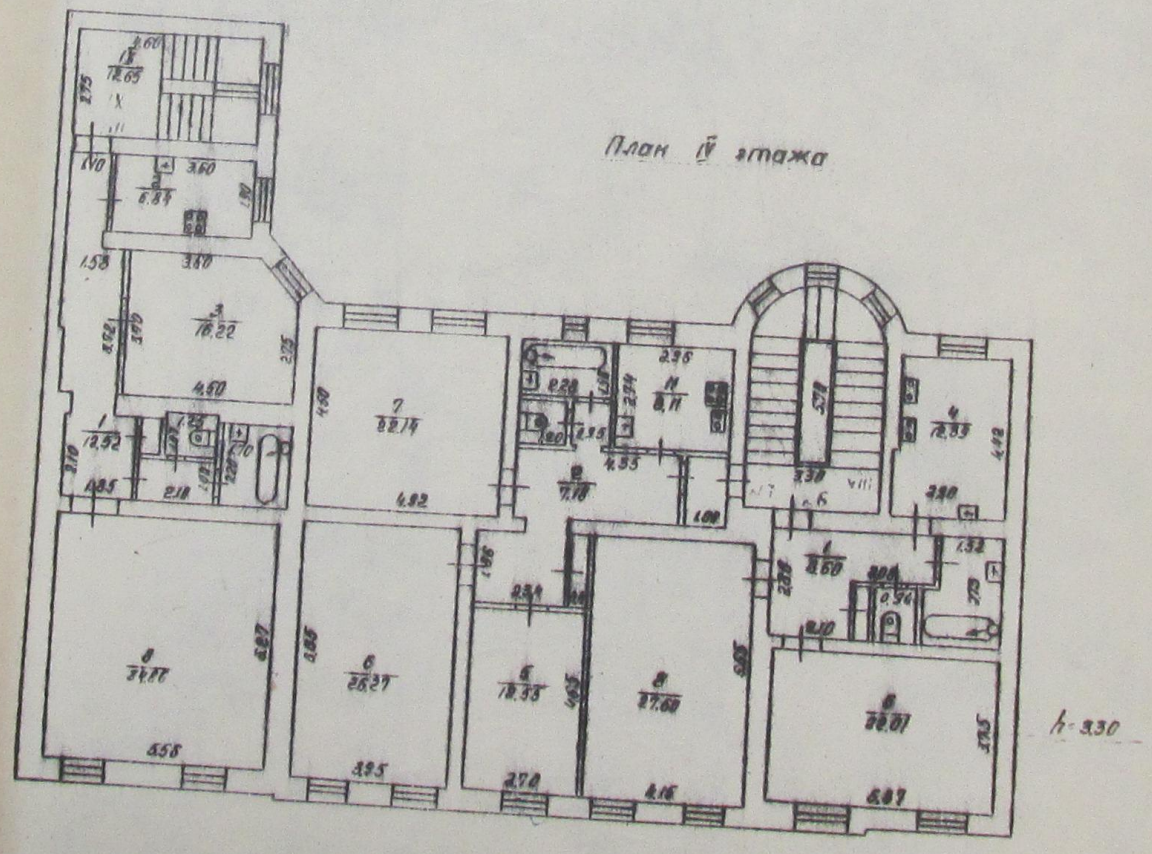
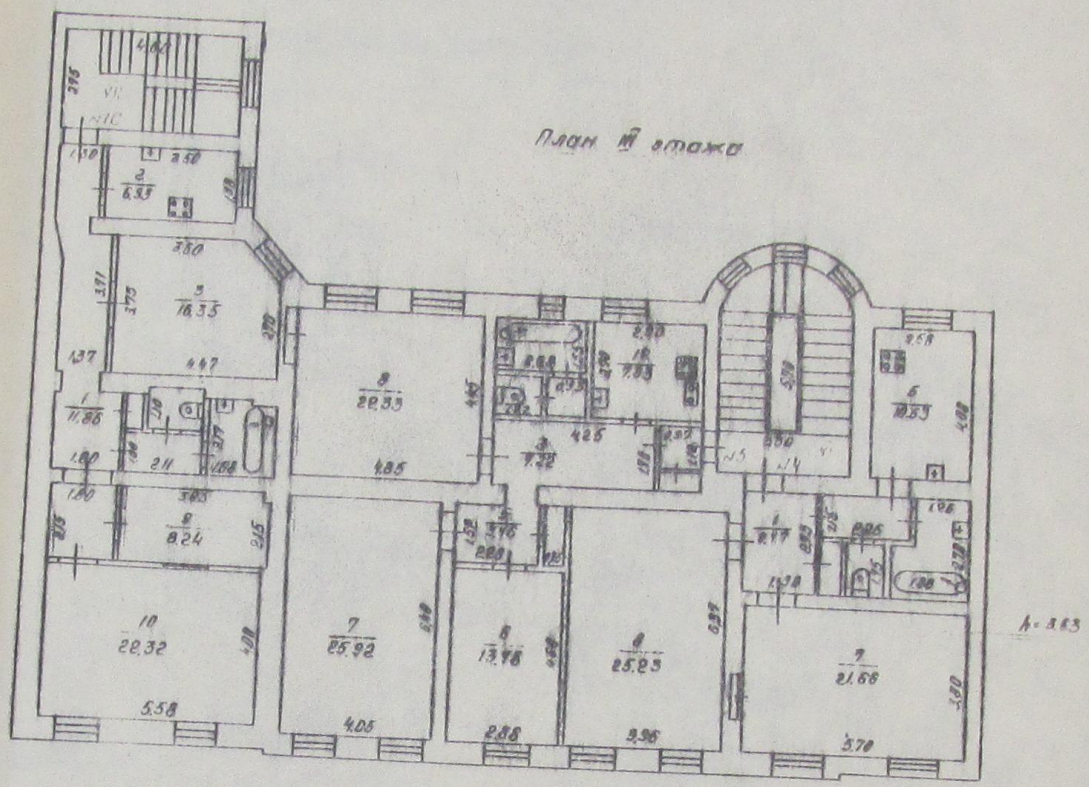


План II этажа



Коп. В. Никифорова 10. XII. 86г.

ул. Стрелецкой Башни  
 Выборг  
 зд. «Электроинструмент»  
 М-В 1:200



Кон. В. Никифорова 10.10.86г.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.07.2024, поступившего на рассмотрение 10.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
10.07.2024г. № КУВИ-001/2024-180321249			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2501		
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.01.2019		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1334 23.06.1992 Филиал ГУП «Леноблинвентаризация» Выборгское БТИ
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Сторожевой Башни, д. 10а
Площадь:	980
Назначение:	Многоквартирный дом
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1957
Кадастровая стоимость, руб.:	40076142.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:00:0000000:37239
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:01:0000000:30143, 47:01:0000000:31322, 47:01:0000000:33049, 47:01:0000000:34441, 47:01:0000000:34454, 47:01:0000000:34951, 47:01:0000000:36720, 47:01:0000000:38317, 47:01:0000000:39189, 47:01:0000000:40023, 47:01:0000000:40163, 47:01:0000000:43810, 47:01:0107001:2219, 47:01:0107001:2500
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
10.07.2024г. № КУВИ-001/2024-180321249			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2501	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		Является выявленным объектом культурного наследия, 47-165061, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Жилой дом, 2017-10-20, 01-03/17-169 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.	
Сведения о кадастровом инженеру:		дата завершения кадастровых работ: 23.06.1992	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Дмитриев Владимир Васильевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛАВРЕСТАВРАЦИЯ", 7811632980	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
10.07.2024г. № КУВИ-001/2024-180321249			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2501	

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	47:01:0000000:30143	цоколь	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	81.9
2	47:01:0000000:31322	2	3	Жилое квартира	данные отсутствуют	85.7
3	47:01:0000000:33049	4	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	78
4	47:01:0000000:34441	4	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	77.3
5	47:01:0000000:34454	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	68
6	47:01:0000000:34951	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	74.8
7	47:01:0000000:36720	1	1	Жилое квартира	данные отсутствуют	111
8	47:01:0000000:38317	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	88
9	47:01:0000000:39189	4	7	Жилое квартира	данные отсутствуют	88.7
10	47:01:0000000:40023	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	77.4
11	47:01:0000000:40163	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	73
12	47:01:0000000:43810	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	70
13	47:01:0107001:2219	4	7	Жилое квартира	данные отсутствуют	88.7
14	47:01:0107001:2500	3	10	Жилое квартира	данные отсутствуют	77.4



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>АКТ</b>		<b>1-32</b>
<b>Приложение №1.</b>	Протоколы заседания экспертной комиссии от 05.11.2024 г., 28.11.2024г.и 30.11.2024 г.	<b>33-40</b>
<b>Приложение №2.</b>	Договоры с экспертами №№ 1,2,3 от 05.11.2024 г.	<b>41-52</b>
<b>Приложение №3.</b>	Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы.	<b>53-79</b>
<b>Приложение №4.</b>	Копия Задания Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения № 05-05/24-17 от 11.03.2024 г.;	<b>80-86</b>
<b>Приложение №5.</b>	Копия Приказа Комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 г. № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»; Копия Приказа Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 26.11.2024 г. № 01-03/24-138 «О внесении изменений в приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 г. № 01-03/17-169 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Сторожевой башни, дом 10а, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»; Копия письма Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 21.08.2024 г. № 01-09-6369/2024-0-1;	<b>87-123</b>
<b>Приложение №6.</b>	Паспорт объекта культурного значения от 06.08.2024г.	<b>124-127</b>
<b>Приложение №7</b>	Технический паспорт от 24.09. 1986 г.;	<b>128-146</b>
<b>Приложение №8</b>	Выписка из ЕГРН от 10.07.2024 г.	<b>147-149</b>