

## АКТ

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2025 г. (шифр 06-2024)**

Дата начала и дата окончания проведения экспертизы	Экспертиза проведена с 10.04.2024 г. по 04.03.2025 г. на основании договоров 07/24-1, 07/24-2, 07/24-3 от 10.04.2024 г. между ИП Калининой Л.Г. и экспертами Глинской Н.Б., Прокофьевым М.Ф. и Калининым В.А. (приложение 11) и продолжена с 22.04.2025 по 29.04.2025 г. на основании дополнительных соглашений к договорам 07/24-1, 07/24-2, 07/24-3 от 10.04.2024 г. между ИП Калининой Л.Г. и экспертами Глинской Н.Б., Прокофьевым М.Ф. и Калининым В.А. (приложение 11.1)
Место проведения экспертизы	г. Выборг, г. Санкт-Петербург
Заказчик экспертизы (заявитель)	Калинина Людмила Геннадьевна, действующая на основании выписки из ЕГРН от 16.02.2025 г. на помещения 1-го этажа (пл. 57.8 м2), расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, кв. 2

**Сведения об экспертах (состав экспертной комиссии):** председатель экспертной комиссии **Прокофьев Михаил Федорович**; ответственный секретарь экспертной комиссии **Глинская Наталия Борисовна**; член экспертной комиссии **Калинин Валерий Александрович**

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 приказом МК РФ № 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> , секретарь экспертной комиссии
Образование	Высшее (Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина)
Специальность	искусствовед
Стаж работы по профессии	47 лет
Место работы и должность	заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МК РФ № 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> , член экспертной комиссии
Образование	Высшее (Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет)
Специальность	инженер-строитель
Стаж работы по профессии	22 года
Место работы и должность	главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

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

**Отношения к заказчику (в соответствии с п. 5 Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»):**

Эксперты:

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

имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.  
«29» апреля 2025 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.  
«29» апреля 2025 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Эксперт, член экспертной комиссии: Калинин В.А.  
«29» апреля 2025 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

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

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

**Цель экспертизы (в соответствии со ст. 28 (абз. 8) Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»):**

определение соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2025 г. (шифр 06-2024).

**Объект экспертизы (в соответствии со ст. 30 (абз. 8) Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»):**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования),

выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2025 г. (шифр 06-2024).

**Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертами самостоятельно (в соответствии с п. 15 (пп. «б», «в», «д», «е», «з», «и», «н», «т»), п. 20, пп. «ж» Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»):**

1. Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2025 г. (шифр 06-2024), в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

- Том 1.1. Предварительные работы (шифр 06-2024-ПР);

Раздел 2. Научные исследования:

- Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка (шифр 06-2024-НИ.ИАИ);

- Том 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер (шифр 06-2024-НИ.ИАИ.ОЧ);

- Том 2.3. Инженерно-техническое исследование. Отчет по результатам технического обследования состояния несущих конструкций части здания (шифр 06-2024-НИ.ТО);

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

Подраздел 1. Архитектурные решения:

- Том 3.1. Пояснительная записка. Архитектурные решения (шифр 06-2024-ПЗ.АР);

Подраздел 2. Конструктивные решения:

- Том 3.2. Пояснительная записка. Конструктивные решения (шифр 06-2024-ПЗ.КР);

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

- Том 3.3.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения (шифр 06-2024-ИОС1.ЭОМ);

- Том 3.3.2. Часть 2. Система водоснабжения (шифр 06-2024-ИОС2.ВК);

- Том 3.3.3. Часть 3. Система водоотведения (шифр 06-2024-ИОС3.ВК);

Раздел 4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта (шифр 06-2024-ПОР).

2. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 28.03.2024 г. № 05-05/24-23.

3. Договор купли-продажи квартиры от 26.12.2023 г.

4. Кадастровый паспорт на помещение от 04.10.2009 г.

5. Технический паспорт на квартиру № 2 по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, от 24.09.2012 г.

6. Сведения из ЕГРН от 16.02.2025 г. на квартиру № 2, расположенную в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (кад. № 47:01:0107001:602), площадью 57,8 м<sup>2</sup>.

7. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-98 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, улица Крепостная, дом 5, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия». Выдержка (границы территории объекта культурного наследия).

6. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от



14.04.2023 г. № 01-03/23-152 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 05 октября 2017 года № 01-03/17-98 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, улица Крепостная, дом 5, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия».

7. Паспорт объекта культурного наследия от 21.02.2023 г.

8. Акт технического состояния от 28.03.2024 г.

**Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы (в соответствии с п. 20, пп. «з» Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»):**

Проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации начато с 10.04.2024 г. по 04.03.2025 г.

Проектная документация с положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы и Акт государственной историко-культурной экспертизы, направленные в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области на основании заявления заказчика № 01-11-267/2025 от 17.03.2025 г. о согласовании проектной документации были отозваны письмом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-11-267/2025-0-1 от 21.04.2025 г.

Государственная историко-культурная экспертиза проектной документации возобновлена 22.04.2025 г. после предоставления откорректированных разделов проектной документации на основании замечаний, представленных в письме Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-11-267/2025-0-1 от 21.04.2025 г.

Другие обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

**Сведения о ранее выпущенной документации:**

1. «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2023 г. (шифр 18-2022).

**Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов (в соответствии с п. 20, пп. «и» Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»):**

1) Исследования помещений 1-го этажа, расположенных в кв. № 2 в объекте культурного наследия по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, выполнены на основании изучения представленной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» проектной

документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой и торговый дом В. Жаворонкова" по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5.

2) При проведении государственной историко-культурной экспертизы выполнены:

- изучение историко-архивных и библиографических исследований, архивных материалов и библиографических источников по зданию в целом, помещениям квартиры № 2, расположенных на 1-ом этаже;
- изучение и анализ проектной документации, представленной на экспертизу;
- ознакомление и изучение Предмета охраны объекта;
- ознакомление, изучение и анализ правоустанавливающих документов;
- ознакомление с объектом - помещениями 1-го этажа кв. № 2 в натуре;
- фотографическое изображение объекта (помещений 1-го этажа в квартире № 2, общего вида фасадов и их фрагментов, соответствующих приспособляемым помещениям);
- анализ соответствия представленной проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

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

**Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований (в соответствии с п. 20, пп. «к» Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»):**

**Общие сведения:**

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположен в историческом центре г. Выборга на участке № 59 квартала № 15 бывшего городского района Линнойтус (согласно генплану города 1861 г.), по адресу: ул. Крепостная, 5. В застройку участка входят еще 2 объекта: объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Жаворонкова», ул. Крепостная, 5 а, и объект культурного наследия федерального значения «Часовая башня», ул. Крепостная 5 а.

**История формирования квартала, исследуемого участка и его застройки**

История формирования территории квартала, его застройки и участка, на котором находится объект, начинается в 1-ой половине XIV в.

Юго-восточнее острова с Замком конца XIII в. располагалась материковая часть (скалистый и крутой мыс), которая постепенно заселялась и застраивалась. Поселение размещалось по берегам С-З части мыса. Были проложены основные дороги, построены городской храм (дерев. - 1352 г. (сгорел в 1411 г.; с 1418 г. Собор Марии и Св. Олафа (с 1498 г. каменный), с 1554 г. Кафедральный собор), (Доминиканский (Черных братьев) и Францисканский (Серых Братьев) монастыри, устроена гавань. Узкие и извилистые улицы

изгибались вверх и вниз по холмам. Купцы занимали места поблизости гавани.

В 1403 г. Выборг получил статус города. Началось интенсивное развитие городской застройки вдоль Карельской дороги, где была сосредоточена основная торговля, связанная с сухопутным путем. Вдоль нее селились иностранные купцы, поэтому она стала называться Немецкой (Тюскагата, совр., ул. Северный вал). На скальной возвышенности города - горе Клокбергет была построена 1-ая Ратуша со сторожевой башней.

В 1470-е гг. Выборг был обнесен каменными оборонительными стенами по периметру мыса и стал пограничным городом-крепостью Швеции. Окруженная территория называлась Каменным городом. Его радиально-кольцевая планировочная структура носила нерегулярный характер. Внешнее кольцо составляли каменные стены, внутреннее - 2 улицы, отходившие в противоположные стороны от предмостовой площади: Восточная (Северный вал, переходящий в ул. Прогонную) и Западная, ведущая к порту и проходившая вдоль южных городских стен (Южный вал). Были разбиты 3 основные улицы, остальные располагались в хаотичном порядке. Застройка развивалась с учетом скалистого рельефа и расположения доминант. Собор Марии и Св. Олафа с площадью служил городским центром. Дома строились деревянные с хозяйственными дворами.

Кварталы города имели нерегулярную планировку. От Соборной площади в разных направлениях расходились искривленные улицы, соединявшиеся между собой такими же поперечными. Они разделяли город на кварталы разной конфигурации и площади. К С-В от собора была проложена ул. Пииспангата (Епископская, ул. Подгорная). Направление главной совр. ул. Крепостной с С-З на Ю-В было определено расположением торговых зданий. Территория в пределах городских стен была застроена.

Северо-западную часть территории совр. квартала, расположенного в западной части города, занимал Собор Марии и Св. Олафа, огражденный каменной стеной (часть его территории выходила за пределы квартала). С западной стороны от него на скальной возвышенности находилась трехъярусная деревянная колокольня. В 1554 г. при создании Выборгской епархии собор стал Кафедральным. Его каменная колокольня появилась к 1561 г. В С-В часть квартала вошла наибольшая часть холма, на котором размещалась площадь перед колокольней и западная часть восточного, неопределенной треугольной формы квартала, ограниченного от площади колокольни улицами, отходившими от нее в С-В и Ю-В направлениях. Юго-восточная часть в 1640-х гг. еще не была сформирована.

Территория участка, на которой размещен объект, в начале XV в. входила в западную часть квартала, расположенного восточнее собора. С-В угол квартала был зафиксирован деревянным домом на каменном подвале. После регулярной планировки города, при устройстве нового ограждения главного собора к началу XVIII в., было

сохранено направление его северной стены (границы средневекового квартала).

В 1560-1590-е гг. город был окружен новыми крепостными стенами Рогатой крепости (Горнверк) для его защиты с востока, Ю-В и юга. Возведение укреплений велось почти 30 лет. Территория между стенами старой и новой крепостями называлась Земляной город. В старых крепостных стенах сохранился Каменный город.

Облик застройки города в XVI – начале XVII вв. представлял собой беспорядочно расположенные и поставленные впритык друг к другу дома с каменными нижними ярусами с хозяйственными помещениями и деревянными жилыми верхними. Между ними извивались узкие улицы, переулки и тупики. Плотность и беспорядочность застройки приводили к многочисленным пожарам.

Попытки упорядочить планировку Выборга и провести санитарные меры предпринимались с 1540-х гг. Планировалось расширение поперечных улиц путем переноса домов и отнесение построек от городской стены, мощение улиц, снос бань, устройство отхожих мест в земле, понижение заборов для наблюдения за территорией вне города, перенос скотных дворов и свинарников за пределы городских стен, засыпки ям и удаление нечистот. Указы не выполнялись, к 1575 г. новые каменные здания так и не были построены.

Во 2-ой половине XVI – начале XVII вв. деревянная застройка неоднократно уничтожалась пожарами. В 1602 г. в противопожарных целях предписывалось ввести специальный надзор, расширить улицы и переулки. После сокрушительных пожаров новые дома стали строить целиком каменными или же деревянными на каменных подвалах.

После пожаров 1620 и 1628 гг. возник вопрос в необходимости разработки нового генплана города с урегулированием планировочной структуры. Регулярный план г. Выборга был разработан в 1640 году (инж. А. Торстенсон, землемер А. Стренг).

Каменный город разделялся на прямоугольные кварталы. Улицы проводились прямолинейно, почти без учета рельефа. Направления старых улиц служили прокладке новых. Основные 4 улицы проходили вдоль мыса с С-З на Ю-В. Скотопрогонная ул. (Карьяпортингатан), упиравшаяся в Главные ворота (у Круглой башни) была выпрямлена. Направление Верхней сохранила ул. Большая (Дроттнингсгатан, ул. Крепостная), шедшая от Абовского моста к стенам Новой крепости. Параллельно ей пробили ул. Вактторнс - мимо старой Ратуши и до городской стены недалеко от башни Св. Андреаса (ул. Сторожевой башни) и ул. Клокстернгатан - мимо Доминиканского монастыря до стены у башни Ратуши (ул. Выборгская).

Квартал, в котором расположен объект, получил прямоугольную конфигурацию: с С-З был ограничен ул. Пииспанкату, с Ю-В – улицей от Дроттнингсгатан – Ууденпортингату (ул. Новой заставы), с Ю-З - ул. Андрагатан (Вактторнс, ул. Сторожевой башни).

Западную часть квартала заняла территория Кафедрального собора с кладбищем и Часовой башней, ограниченная каменным забором, который проходил по красной линии Андрагатан (ул. Сторожевой башни) и Пииспангатан (ул. Подгорная). На перекрестке этих улиц стояло строение, примыкавшее углом к собору. В северной части по Дроттнинггатан размещался дом ратмана и бургомистра Б. Руута (с конца XVII в. – члена госсвета Швеции А. Прима). В 1703 г. застройка в восточной части квартала отсутствовала, но ее ост-рый северный угол был зафиксирован расположением средневекового каменного подвала.

В квартале напротив Замка образовалась новая Ратушная площадь, перед ней – Ратуша. Были установлены требования к новой застройке, включавшие противопожарную безопасность и презентабельность внешнего облика города. Владельцам участков у Ратушной площади и Кафедрального собора вменялось в обязанность возводить только каменные здания. Около нее строились дома городской верхушки. Таким образом, был определен социальный характер расселения жителей в городе. Участки вдоль Дроттнинггатан (ул. Крепостная) и у Кафедрального собора занимали семьи знатных родов и купцы.

После пожара 1678 г. колокольня была отремонтирована и надстроена двухъярусным четвериком с часами. С этого времени она стала «городской башней для часов».

В начале XVIII в. Выборг и земли вокруг него по итогам Северной войны вошли в состав Российской империи. Застройка в совр. квартале пострадала, Кафедральный собор оказался в руинах. Город, став российской пограничной крепостью, быстро заселялся. В нем селились русские солдаты инженерных гарнизонов, чиновники, мелкие торговцы, маркитанты, затем появились настоящие купцы.

Начались работы по восстановлению разрушенной застройки и строительству новой. Старая городская стена подверглась частичной перестройке. Командиры инженерных частей захватывали свободные участки и приглянувшиеся строения. На землях вокруг города стали возникать новые пригороды (форштадты), с С-З за замком в 1730-х гг. строились новые фортификационные укрепления крепости Корон-Санкт-Анны.

Ремонт Каменного города начался с 1720 г. Планировка древнего города не претерпела особых изменений. Разрушенные здания и строения были восстановлены. Кафедральный собор был отремонтирован к 1725 г., но затем перестраивался на протяжении всего XVIII в. В 1738 и 1753 гг. проводились ремонты на колокольне. В 1780-х гг. она была перестроена и стала выполнять функции Часовой башни.

К середине XVIII в. застройка главной ул. Дроттнинггатан (Крепостная) была представлена одно-, и двухэтажными домами на высоких каменных нижних ярусах. Фасады зданий имели простые композиционные решения.

К 1756 г. территория Кафедрального собора с колокольней и забором была сохране-

на прежней. В ее южной части хаотично располагались хозяйственные и служебные постройки. В северной части квартала сохранился двухэтажный каменный дом, расширенный по красной линии улицы. В восточном углу был выделен удлинённый к Ю-З участок; на нем разместилась усадьба с домом и хозпостройками. Южнее собора находилась усадьба с домом по красной линии Усипортинкату. Исследуемому участку было выделено место северо-восточнее башни. В результате он получил сложную в плане треугольную конфигурацию с ломаными границами. В его средней части по красной линии ул. Королевской сохранился одноэтажный дом на каменном подвале, повторявший направление улицы средневекового квартала. В глубине двора размещались хозпостройки и сарай.

Застройка в городе продолжала подвергаться пожарам. Пожар 1793 г. уничтожил деревянные строения, в руины были превращены старый Кафедральный собор, монастырь Черных братьев, другие дома. Пострадали здания и в рассматриваемом квартале.

После разработки нового генплана города 1794 г. застройка в квартале подверглась реконструкции и частичной перестройке. К 1796 г. Часовая башня была отремонтирована. Каменный дом на северном участке изменился, были отремонтированы Кафедральный собор и башня, восстановлена усадьба на угловом восточном участке и деревянные строения на изменённом угловом прямоугольном южном участке. Предположительно, от застройки на исследуемом участке сохранился только каменный средневековый подвал.

В конце 1810-х гг. произошло новое межевание участков в кварталах; усадебная застройка стала разрастаться быстрее. Рассматриваемый квартал был разделен на 6 участков с новой нумерацией: сохранившийся в прежних границах участок Кафедрального собора; западный участок № 58 с жилым домом, перестроенным в почту; почти треугольный в плане с ломаной западной границей участок № 59, выходящий на ул. Екатерининскую; трапециевидной формы восточный участок № 60 и 2 южных участка № 61 и 62.

В 1820 г. на участке № 59 размещалась новая усадьба: в восточной части - прямоугольный одноэтажный дом на каменном подвале по красной линии ул. Королевской, деревянные и каменные хозяйственные постройки вдоль западной границы, и сарай вдоль Ю-В границы. Хозяином усадьбы был купец С. Борисов.

В 1834 г. участок принадлежал купцу Т. Тиханову, но выявленные сведения указывают, что в 1832 г. им владела вдова коллежского асессора Н. Кудряшева (Лукина). К 1838 г. границы территории исследуемого участка были расширены к западу.

В 1837 г. Лесциг зафиксировал дом на участке № 59 по ул. Екатерининской. Он был одноэтажным каменным на высоком подвале под вальмовой железной крышей, расположенным на возвышенности, имевшей уклон к С-З. Арочный проезд во двор разделял дом на 2 части. С левой стороны от арки на лицевом фасаде размещалось 2 окна

и вход между ними; с правой стороны - 5 окон и вход по крайней правой оси. Северо-западная часть участка отделялась от улицы каменным забором на каменном цоколе.

В 1843 г. арх. К. Лесциг выполнил проект расширения жилого дома по красной линии улицы. Но реализация проекта произошла позднее. К 1860 г. жилой дом сохранял еще свои первоначальные габариты. К этому времени был утрачен сарай вдоль восточной границы участка, а деревянная постройка вдоль западной границы перестроена в каменную.

В феврале 1861 г. был утвержден генплан Выборга для объединения старого города и новых районов застройки в единую градостроительную композицию на основе общих планировочных осей, срытия части укреплений Рогатой крепости, расширения города в С-В, восточном и Ю-В направлениях, регулярной перепланировки старой части, унификации плановых габаритов кварталов и земельных участков. Старый город расширили к Ю-В за счет разборки «крепостных верков». В его площадь включили территорию, занимавшую ранее валами, бастионами, рвами и рavelинами. Образовался район Линнойтус.

С 1871 г. в районе разрешалось строить только каменные дома. Плотность застройки увеличивалась. Жилые и общественные здания необходимо было располагать по красным линиям улиц, хозяйственные – размещать в глубине двора.

На территории современного квартала застройка изменилась незначительно. Нумерация участков была сохранена, но 2 южных участка были объединены в участок под № 61-62. Некоторые усадьбы расширились и дополнились новыми пристройками и строениями.

В 1875 г. застройка усадьбы на участке № 59 была выкуплена у наследников вдовы Кудряшевой купцом В. Жаворонковым. В 1877 г. арх. Ф. Оденваллом был выполнен проект перестройки жилого дома по ул. Екатерининской и постройки нового на западной границе участка, на перепаде возвышенного скального основания рядом с Часовой башней.

Старый жилой дом предполагалось надстроить одним этажом и выполнить фасады в духе эклектики с элементами классицизма. Перестройка 1-го дома не была осуществлена полностью, 2-ое здание было построено на западной границе участка и представляло собой ромбовидный в плане трехэтажный жилой дом с фасадами в духе эклектики, т.н. «кирпичном стиле». Его лицевой фасад был обращен в сторону двора, а противоположный фасад - в сторону Кафедрального собора.

Согласно проекту первый жилой дом уже был расширен. Его объем, предположительно, изменился в 1860-х гг. К прежнему одноэтажному зданию на высоком подвале был пристроен с С-З стороны новый, более широкий, двухъярусный объем. По проекту предполагалось помимо надстройки несколько изменить внутреннюю планировку 1-го этажа и пристроить вдоль восточной границы участка вплотную к Часовой башне каменное строение служебно-хозяйственного назначения. В итоге, кроме 2-го

трехэтажного жилого дома на участке не произошло никаких других изменений.

К 1900 г. все пристроенные к первому жилому дому объемы были деревянными в виде крытых тамбуров с крыльцами. Были построены 2 деревянных строения вдоль восточной границы и одна пристройка у восточной стены Часовой башни.

В последующие годы изменения коснулись лишь облика уличного фасада 1-го одноэтажного дома, перестройки дворовых деревянных тамбуров и строений.

К 1939 г. на участке № 59 сложилась городская усадьба, состоящая из двух жилых разновысотных и разностилевых жилых домов с хозяйственными строениями, на территории которой во дворе сохранилась Часовая башня. Уличная часть 1-го дома использовалась под торговые функции, дворовая – под жилье. Второй дом был жилым.

Застройка на участке во время боевых действий 1939-1940 гг. не пострадала. В 1944 г. дома получили незначительные повреждения. Разрушению подверглись дворовые строения. В квартале также были разрушены усадьба на южном участке и Кафедральный собор, получивший значительные повреждения еще в феврале 1940 г.

В 1970-х гг. в исследуемом доме был проведен капитальный ремонт. Уличный фасад был искажен за счет изменения габаритов части проемов и утраты входа с правой стороны от арочного проезда. Со стороны двора изменились деревянные тамбуры с крыльцами.

Капитальный ремонт 2-го трехэтажного жилого дома был проведен в 1973-1974 гг. Реставрация Часовой башни проводилась в начале 1980-х и в конце 2010-х гг.

### **Жилой и торговый дом В. Жаворонкова, ул. Крепостная, д. 5**

Приблизительная дата постройки здания - 2-ая половина 1810-х гг. Одноэтажный жилой дом был построен в северной части земельного участка № 59 по красной линии ул. Екатерининской (Екатеринанкату). С С-З стороны от него под землей сохранился каменный подвал, направление стен которого указывали на расположение улицы и северной границы средневекового квартала до регулярной перепланировки города в 1640 гг. Владелец участка был купец Г. Борисов. С 1820 г. он принадлежал С. Борисову. В 1834 г. участок вместе с домом был выкуплен купцом и коммерческим советником Т. Тихановым.

Первый выявленный чертеж, выполненный арх. К. Лесцигом, относится к 1837 г. Дом вместе с участком перешел во владение вдове купца Н. Лукиной (Кондрашевой). Здание находилось на скальной возвышенности, уклон которого был направлен к С-З, в сторону Замка. Прямоугольный в плане дом был разделен на 2 части сводчатым сквозным арочным проездом. В результате уклона рельефа фасад с левой стороны, решенный в простых классицистических приемах, был одноярусным и имел небольшой цоколь, с правой стороны он стал двухъярусным на высоком цоколе. Левая часть в 3 оси имела 2



небольших прямоугольных окна и вход между ними; правая часть в 5 осей имела равномерное распределение окон в верхнем ярусе и один вход по крайней правой оси, расположенный в нижнем ярусе. Здание завершалось вальмовой крышей, покрытой металлом. С правой стороны от дома участок был огражден каменным забором.

В 1838 г. арх. К. Лесциг разработал проект расширения жилого дома к С-З. Новая пристройка оказалась на месте первоначального средневекового дома, каменный подвал которого вошел в объем нового строения. Старый объем здания обозначался как «одноэтажный дом» с деревянной дворовой галереей. Сквозной арочный проем получил прямоугольную конфигурацию. Новый объем был обозначен как «предназначенный для возведения из камня». При расширении дома пристройка в 5 осей оказалась двухъярусной. Прежний правый вход был перестроен в оконный проем, расположенный до уровня земли. Парадный вход на верхнюю жилую пристроенную часть оказался по 1-ой крайней левой оси нового объема. Нижний ярус, предназначенный для торговых помещений, был расчленен на 2 прямоугольных окна и 2 входа. Верхний ярус имел 4 прямоугольных окна, освещавших жилые комнаты и один оконный проем над парадным входом.

Верхний ярус новой части был разделен на 4 помещения квартиры капитальными стенами; входы располагались с улицы и двора. Планировка имела анфиладную систему. Две комнаты в уличной части и одна в дворовой отапливались печами. Эта пристройка была возведена уже в 1860-х гг. Новый объем был немного расширен в сторону двора.

В 1875 г. владельцем участка и ее застройки стал купец В. Жаворонков. Его семья проживала здесь до 1918 г.

Помещения, расположенные справа от арочного проезда в старой части дома, были приспособлены под торговые помещения. Со стороны улицы был устроен новый вход.

В 1877 г. арх. Оденваллом был выполнен проект перестройки здания с надстройкой его 2-ым этажом. Здание должно было быть перестроено в духе эклектики с элементами классицизма, но проект был осуществлен не полностью.

На 1-ом этаже, в левой части дома размещалась торговая секция с коридором и складом. Уличный вход в магазин сохранился на прежнем месте, выход во двор осуществлялся через коридор. Помещения отапливались печами. В правом объеме размещались 2 квартиры с анфиладой помещений. Первая квартира, в объем которой входили исследуемые помещения, разделялась на торговый зал с уличным входом, коридор, 2 комнаты и кухню. В уличной части размещалась гостиная с выходом в коридор парадного входа, расположенного справа, в дворовой части - спальня и кухня. Выход во двор осуществлялся из кухни через коридор с деревянной лестницей на чердак. Вторая квартира имела жилую комнату с коридорами, расположенными по бокам в уличной части, спальню и кухню

в дворовой части. Вход в нее осуществлялся со стороны улицы по парадной лестнице, выход во двор был из кухни через коридор с лестницей на чердак. Комнаты отапливались печами, на кухнях размещались чугунные печи. Предусмотренное проектом расширение дворового входного помещения 2-ой квартиры с разборкой поперечной капитальной стены и уменьшением площади кухни не было осуществлено. В нижнем ярусе в правой части здания сохранились торговые секции с самостоятельными уличными входами.

В 1880 г. Оденваллом был выполнен проект устройства нового уличного входа в помещения, расположенные в средней части здания. На месте прежнего входа от 1837 г. и в дальнейшем перестроенного в оконный, снова был запланирован вход в помещения нижнего яруса. С левой стороны от него планировалось устройство нового окна.

В 1885 г. арх. Э. Диппелем выполнен проект замены печей на верхнем ярусе в правой части здания. Выявлено, что планировка, запроектированная Оденваллом в 1877 г., была осуществлена с изменениями. Капитальная стена в дворовой части этой квартиры была сохранена. Спальня и кухня были смещены за счет устройства коридора, сообщающегося с помещениями в уличной части. Коридор, выходящий во двор, сохранился узким, в его угол была встроена печь. Площадь помещения парадной лестницы была уменьшена за счет устройства нового подсобного помещения, а длина тамбура в квартире сокращена за счет выделения отдельного прохода для сообщения с кухней.

В 1889 г. арх. Г. Солбергом был разработан проект расширения дворовой правой части здания до сквозного арочного проезда с устройством каменных тамбуров с деревянными крыльцами. Планировалось сместить дворовую наружную стену в средней части здания до линии дворовой стены пристроенного ранее правого объема. За счет смещения стены помещения квартиры в дворовой части должны были быть расширены.

Чертеж лицевого фасада указывает, что окна по 1-ой и 3-ей осям уже отличались по высоте от других проемов и были понижены почти до цоколя. Проемы имели классические наличники с «ушками», арочный проем закрывался двухстворчатыми деревянными воротами. На фасаде планировались ликвидация входа, расположенного по 1-ой оси справа от арки, с установкой на его месте окна и устройство нового проема по следующей 2-ой оси. Также было запроектировано увеличение высоты нового и существовавшего справа от нового входа оконных проемов с понижением их нижних отметок. Планировалось изменение облика левой части фасада в 7 осей за счет выделения его краев рустовкой до верхней отметки цоколя. Цоколь в правой части в конце 1880-х гг. уже отсутствовал.

Проект Солберга по расширению дворовой части не осуществлен. Дворовые тамбуры на каменных основаниях с деревянными крыльцами были пристроены к старой стене. На лицевом фасаде было выполнено только увеличение высоты оконных проемов с

сохранением входа с правой стороны от арки.

В 1907 г. при планировании расширения площади помещений под торговые функции, расположенных справа от арочного проезда, арх. Б. Бломквистом выполнен проект изменения средней части лицевого фасада. Вход сохранялся на прежнем месте, оконный проем справа расширялся до витринного. Вход был увеличен по высоте за счет устройства фрамуги. Рисунки расстекловки двери и витрины выполнили в стиле модерна.

Дальнейших изменений в планировке дома не выявлено. Дом не изменялся до 1939 г. Исключение составляло отсутствие цоколя на уличном фасаде.

Во время боевых действий 1939-1940, 1941 и 1944 гг. здание не пострадало. Фасады имели незначительные повреждения штукатурки из-за попадания осколков.

В послевоенное время практически до 1970-х гг. облик здания сохранялся прежним. В 1-ой пол. 1970-х гг. в нем проведен ремонт с перепланировкой части помещений. Были сохранены исторические капитальные стены, многие помещения разделили перегородками. В части наружных и внутренних стен исторические проемы были заложены либо заужены. Печи утрачены. В 1-ом ярусе левой и нижнем ярусе правой частей сохранились торговые секции. На верхнем ярусе в средней части помещения приспособили под 2 квартиры с входами со двора, в левой части – под 2 квартиры с одним входом со двора.

Уличный фасад был искажен за счет изменения габаритов части оконных проемов, ликвидации входа с правой стороны от арки и парадного входа, утраты наличников проемов и ворот в арочном проезде, и искажения венчающего карниза. Со стороны дворового фасада профиль карниза был искажен, деревянные тамбуры и крыльца перестроены.

На основании АПУ № 5-5 от 14.03.1989 г. здание включено в список выявленных памятников истории и культуры в следующей редакции «Жилой дом», 2 пол. XVIII в., г. Выборг, ул. Крепостная, 5.

В 2017 г. проведена государственная историко-культурная экспертиза, обосновывающая включение данного объекта в единый госреестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на основании которой был выпущен приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/17-98 от 05.10.2017 г. о включении объекта в качестве объекта культурного наследия регионального значения в реестр, утверждении его границ территории и предмета охраны.

В 2023 г. были проведены исследования помещений бывшей жилой квартиры № 1. При разработке проектной документации по сохранению объекта культурного наследия и приспособления этих помещений для современного использования на основании проведенных дополнительных историко-культурных исследований на основании приказа Комитета по сохранению культурного наследия № 01-03/23-152 от 14.04.2023 г. был

уточнен предмет охраны объекта культурного наследия.

В настоящее время в доме расположены: в левой С-В и в уличной правой Ю-З частях в нижнем ярусе – торговые помещения; в дворовой правой части – жилая квартира; в средней части – исследуемые помещения кв. № 2.

## ИССЛЕДУЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КВ. № 2

Помещения кв. № 2 расположены с правой стороны от сквозного арочного проезда, в верхнем ярусе средней части здания. Объем здания, в котором расположены помещения, построен в конце 1810-х гг.

Помещения находятся в правой половине жилой квартиры, размещавшейся в средней части здания и расширенной за счет пристроенного С-З уличного объема в 1860-х гг. В их состав помещений входили: в уличной части – гостиная, в дворовой – жилая комната и кухня. В гостиную попадали из коридора, расположенного слева, рядом с торговым помещением с уличным входом, и со стороны парадной лестницы, расположенной справа.

В 1889 г. проект расширения дворовой правой части здания до сквозного арочного проезда с устройством каменных тамбуров с деревянными крыльцами был осуществлен частично: не было проведено расширение дворовой средней части, но деревянные тамбуры на каменных основаниях поставили по проектным осям. Запроектированный на уличном фасаде новый вход со смещением по одной оси вправо в торговые помещения также не был устроен, т.е. был сохранен вход по 1-ой оси справа от арочного проезда.

В 1907 г. в результате расширения торговых помещений арх. Бломквистом был выполнен проект изменения средней части лицевого фасада. Вход в левую часть квартиры, где размещалось торговое помещение (соседние помещения бывш. кв. № 1), сохранялся на прежнем месте; а на месте окна справа от двери был устроен витринный проем. Фрагмент фасада, соответствующим исследуемым помещениям, остался прежним.

После ремонта 1970-х гг. изменился облик средней части лицевого фасада: вход был заложен, на его месте устроен оконный проем. На месте витрины появились 2 окна. Со стороны двора деревянные тамбуры входов с крыльцами перестроены. Рядом с тамбуром кв. № 2 был сохранен кирпичный пристроенный объем для спуска в помещения средневекового подвала. В 1990-х гг. поменялось расположение крыльца входа в квартиру № 2.

Помещения квартиры в средней части дома были разделены на две с самостоятельными входами со двора. Квартира № 2 расположена в правой части прежней квартиры. В уличной части находится гостиная, в дворовой – комната, коридор с совмещенным санузлом и кухня, устроенные в помещении прежней кухни. Под кухней, в нижнем ярусе сохранилось помещение средневекового подвала.

---

## **Сведения о выполненных проектных работах и их результатов:**

Были проведены работы по обследованию состояния конструкций помещений 1-го этажа, расположенных в средней части объекта культурного наследия по ул. Крепостной, д. 5, кв. 2, приспособляемых для современного использования.

Рассмотрены разделы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2025 г. (шифр 06-2024).

Представленная на экспертизу проектная документация разработана на основании Задания Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 28.03.2024 г. № 05-05/24-23 (приложение 2.1).

### Раздел 1. Предварительные работы. Том 1.1. Предварительные работы (шифр 06-2024-ПР)

В разделе представлено следующее:

- а) Действующая лицензия МК РФ ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» № МКРФ 03504 от 30.05.2016 г., на основании которой проектная организация разработала рассматриваемую проектную документацию.
- б) Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 28.03.2024 г. № 05-05/24-23 (приложение 2);
- в) Кадастровый паспорт на квартиру № 2 в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, ул. Крепостная, д. 5, от 04.10.2009 г. (приложение 4);
- г) Технический паспорт на квартиру № 2 в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, ул. Крепостная, д. 5, от 24.09.2012 г. (приложение 5);
- д) Сведения из ЕГРН на квартиру № 2 в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, ул. Крепостная, д. 5 от 16.02.2025 г. (приложение 6);
- д) Документы Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области:
  - Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.10.2018 г. № 01-03/17-98 «О

включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, улица Крепостная, дом 5, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия» (фрагмент, границы территории объекта культурного наследия, приложение 7);

- Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 14.04.2023 г. № 01-03/23-152 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 05 октября 2017 года № 01-03/17-98 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, улица Крепостная, дом 5, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия» (приложение 8);

- Паспорт объекта культурного наследия от 21.02.2023 г. (приложение 9).

е) Акты:

- Акты осмотра технического состояния объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации;

- Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

По результатам визуального технического осмотра общее состояние объекта культурного наследия, состояние архитектурных и конструктивных элементов, оценивается, в целом как удовлетворительное (внешние) и неудовлетворительное (внутренние).

В рамках представленного проекта внимание уделено помещениям 1-го этажа квартиры № 2.

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

- цоколи: на лицевом фасаде отсутствует (штукатурка по кирпичной кладке), на дворовом фасаде – грубо обработанные гранитные блоки (состояние удовлетворительное);

- стены: в помещениях - кирпичные, по лицевому и дворовому фасадам оштукатурены; в помещении нижнего яруса, расположенном под помещениями в дворовой части, - из валунной кладки, в целом состояние удовлетворительное, за исключением простенка на дворовом фасаде над пробитыми оконными проемами (горизонтальная трещина);

- отделка фасадов, элементы декора: *лицевой фасад* – гладкая штукатурка, окрашенная в белый цвет (увлажнения, растрескивание и утраты штукатурки, некачественно выполненные замазки); венчающий карниз в неудовлетворительном состоянии (искажение профиля, утраты штукатурки, деструкция отдельных кирпичей); *дворовой фасад* – штукатурка под шубу (намокание, трещины, утраты штукатурных слоев);

- оконные проемы: по уличному фасаду расположение - исторические, по дворовому

- фасаду – проемы смещены и переложены, заполнения проемов – из металлопластика;
- дверные проемы: вход в квартиру со стороны двора – исторический, дверь - деревянная;
  - входные ступени, крыльца: со стороны двора - деревянный тамбур с каменным крыльцом поздней конструкции, стены тамбура и нижней части обшиты досками, состояние обшивки в целом удовлетворительное, крыльца - аварийное;
  - отмостка: покрытие бетонной плиткой (со стороны улицы) и асфальтом и фрагментарно бетоном (со стороны двора).

*В помещениях 1-го этажа кв. № 2 выявлено следующее:*

- внутренние стены: кирпичные, состояние удовлетворительное;
- перегородки: исторические утрачены, существующие - деревянные, возведены в послевоенное время, перегородка между квартирами № 2 и помещениями бывшей квартиры № 1 выложена из газобетонных блоков;
- отделка стен: в помещениях оклейка обоями, облицовка керамической плиткой, в тамбуре – обшивка вагонкой, состояние удовлетворительное;
- перекрытия: *над нижним ярусом*: – деревянные по деревянным балкам и бревенчатый накат с поддерживающей конструкцией из бревен, опирающихся на несущие стены (частично утрачены), состояние неудовлетворительное; в уличной части – бревенчатый накат, состояние удовлетворительное; *над 1-ым этажом*: плоские деревянные по деревянным балкам, состояние неудовлетворительное (трещины по балкам, гниль);
- отделка потолков: штукатурка по дранке, частично подшивка листами ГКЛ, состояние неудовлетворительное;
- полы: дощатые, по деревянным лагам, состояние неудовлетворительное (в помещении в уличной части уклон пола);
- дверные проемы: заполнение дверей в современных материалах;
- системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения: подключение к наружным сетям; сети электроснабжения, водоснабжения и водоотведения в неудовлетворительном состоянии.

В Акте определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, представлены виды работ, касающиеся в соответствии с заданием Заказчика: ремонта помещений 1-го этажа кв. № 2 с приспособлением для современного использования.

На основании визуального осмотра в рамках предварительных работ выявлены дефекты конструкций части деревянных перекрытий нижнего яруса и перекрытий 1-го этажа, а также смещение и перекладка оконных проемов на дворовом фасаде.

В результате этого, предложены следующие виды работ: демонтаж поздних деревянных перегородок; замена конструкций перекрытий 1-го этажа и частично нижнего яруса в дворовой части здания с усилением; усиление перемычки одного из оконных проемов на дворовом фасаде; новая отделка помещений (полы, потолки, стены); установка

новой двери только в санузел; замена заполнений оконных проемов на лицевом фасаде; замена сетей электроснабжения, водоснабжения и водоотведения; ремонт деревянного тамбура и крыльца со стороны двора.

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

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

По результатам оценки вывода Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Вывод Акта влияния достаточно обоснован для принятия дальнейших решений в проектной документации по сохранению объекта культурного наследия и разработки последующих разделов проектной документации в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», ГОСТ Р 70631.1-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации». Часть 1. «Комплексные научные исследования» и ГОСТ Р 70632.2-2013 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Проект реставрации и приспособления» Часть 2. Стадия «Проект».



## Раздел 2. Научные исследования:

- Том 2.1. Историко - архивные и библиографические исследования. Историческая справка (шифр 06-2024-НИ.ИААИ);  
- Том 2.2. Историко – архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер (шифр 06-2024-НИ.ИАИ.ОЧ);  
- Том 2.3. Инженерно – техническое исследование. Отчет по результатам технического обследования состояния несущих конструкций части здания (шифр 06-2024-НИ.ТО)

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

В данном томе представлено следующее:

а) Общие сведения о здании.

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

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

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

В данном томе представлены:

а) Пояснительная записка с краткой информацией об исследуемом объекте и сведениями о техническом состоянии обследуемой части здания (помещений 1-го этажа кв. № 2 и фрагментов фасадов, соответствующих им).

Выводом пояснительной записки является возможность приспособления исследуемых помещений для современного использования.

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

б) Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по обследованию помещений кв. № 2 от 27.05.2024 г. № 05-02/24-43.

в) Фотофиксация, включающая: общие виды фасадов и их фрагментов, соответствующих помещениям собственника (помещения 1-го этажа квартиры № 2); общие виды исследуемых помещений 1-го этажа и фрагменты конструкций (полов, стен, перекрытий), включая помещения техподполья и чердака.

г) Обмерные чертежи исследуемой части здания: фрагмент плана 1-го этажа, сечения, включаемые исследуемые помещения, фрагмент уличного и дворового фасадов с выделенным фрагментом, соответствующим исследуемым помещениям.

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

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

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

В томе представлено следующее:

- а) введение с видами проведенных работ и перечнем нормативных документов;
- б) краткая характеристика объекта с описанием его существующей объемно-пространственной структуры, сведениями о конструктивной схеме здания.
- б) техническое обследование конструкций с описанием основных конструкций здания и конструкций в помещениях 1-го этажа кв. № 2; описание произведенных вскрытий полов, перекрытий над 1-ым этажом и над техподпольем с результатами исследования и фотофиксацией всех обследуемых конструктивных и иных элементов в помещениях квартиры, техподполья и чердака;
- в) поверочные расчеты с определением несущей способности перекрытий;
- г) выводы о состоянии несущих конструкций объекта, ведомость дефектов и повреждений с рекомендациями;
- д) заключение с дополнительными рекомендациями;

*По результатам инженерно-технического исследования помещений и их конструктивных элементов определено:*

- фундаменты: ленточные бутовые, состояние работоспособное;
- перекрытия над нижним ярусом под обследуемыми помещениями: деревянные по деревянным балкам и бревенчатые накат; состояние аварийное: по поверочным расчетам прогибы превышают допустимые, несущая способность не обеспечена;
- перекрытие над 1-ым этажом (чердачное): плоское деревянное по деревянным балкам, включая бревенчатый накат, выявлены деформация несущих балок, продольные трещины в них, следы протечек и замачивание приопорных зон, поражение древесины грибом, намокание утеплителя (топливный шлак) с потерей его теплотехнических свойств. На основании технических поверочных расчетов состояние перекрытия аварийное;

- полы: дощатый настил по лагам на несущих деревянных балках с заполнением в пространстве между ними черепными брусками и засыпкой керамзитовым гравием по бетонной подготовке; по результатам обследования дощатые полы изношены, древесина поражена грибом, имеются трещины балках и досках, в целом состояние работоспособное, за исключением помещения в уличной части здания.
- стены: несущие кирпичные, в техподполье – их валунной и кирпичной кладки; на основании технического обследования состояние стен ограничено работоспособное;
- перемычки: кирпичные, один оконный проем на дворовом фасаде не имеет перемычки.

### Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

- Подраздел 1. Архитектурные решения: Том 3.1. Архитектурные решения (шифр 06-2024-ПЗ.АР);
- Подраздел 2. Конструктивные решения: Том 3.2. Конструктивные решения (шифр 06-2024-ПЗ.КР)
- Подраздел 3. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения:
- Том 3.3.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения (шифр 06-2024-ИОС1.ЭОМ);
- Том 3.3.2. Часть 2. Система водоснабжения (шифр 06-2024-ИОС2.ВК);
- Том 3.3.3. Часть 3. Система водоотведения (шифр 06-2024-ИОС3.ВК);
- Подраздел 4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта. Раздел 4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта (шифр 06-2024-ПОР).

#### Том 3.1. Архитектурные решения

В томе представлены:

- а) Пояснительная записка с перечнем документов, на основании которых выполнен проект, и проектными решениями по приспособлению помещений для современного использования;
- б) Чертежи: общие данные, фрагмент плана 1-го этажа с экспликацией помещений, полов и ведомостью отделки помещений; разрез I-I, фрагмент дворового фасада и лицевой фасад с обозначением фрагментов, соответствующих исследуемым помещениям кв. № 2; фрагмент плана 1-го этажа с расстановкой технологического оборудования; чертеж заменяемого оконного блока; чертежи крыльца К-1 (план, виды с Ю-З и Ю-В, разрез, узел крепления стойки ограждения в конструкции крыльца (вариант).

#### Том 3.2. Конструктивные решения

В томе представлены:

- а) Пояснительная записка с введением, перечнем предусмотренных проектом работ, с

поверочным расчетом несущих балок заменяемого (нового) перекрытия над подпольем, схемами балок.

б) Чертежи: общие данные, схема балок перекрытия над подпольем в осях Б-В с сечениями и спецификацией элементов; схема раскладки профнастила с сечениями и спецификацией элементов; фрагмент плана подполья, чертеж усиления клинчатой перемычки над проемом ПР1; схема расположение балок перекрытия над 1-ым этажом (чердачное перекрытие) с сечениями; чертежи крыльца с планами, сечениями, узлами и спецификацией элементов.

*Проектом ремонта и приспособления предусматривается следующее:*

- демонтаж существующих дверей, перегородок, отделки стен, полов, перекрытий 1-го этажа и частично перекрытия над техподпольем;
- устройство нового чердачного деревянного перекрытия (над 1-ым этажом) и перекрытия над техподпольем (над 1-ым этажом - утепленное, деревянное по деревянным балкам, укладываемых в существующие гнезда, с гидроизоляцией; над техподпольем – монолитное бетонное по металлическому профнастилу по металлическим балкам с сохранением исторического расположения и отметок перекрытия);
- реставрация кирпичной кладки стен по указанным технологиям в необходимых местах с восстановлением кладки участка стены при устройстве санузла;
- устройство новой конструкции дощатого пола в помещении в уличной части;
- усиление клинчатой перемычки одного оконного проема со стороны двора;
- устройство новых каркасных перегородок из ГКЛ, полов, подшивных потолков из ГКЛ с прокладкой тепло,- и звукоизоляционного материала Rockwool Light Bats;
- оштукатуривание кирпичных стен с консервацией фрагментов кладки;
- установка одной новой двери в санузел;
- замена заполнений оконных проемов на уличном фасаде с восстановлением исторического рисунка расстекловки;
- ремонт тамбура с рекомендацией ремонта существующей обшивки;
- замена крыльца на новую конструкцию с ограждением.

Работы, касающиеся ремонта штукатурного слоя на фасадах, водосточной трубы, относятся к работам и отвода атмосферной влаги от здания у входа в подполье, рекомендованы и необходимо выполнить Управляющей компанией, которая обслуживает данный объект.

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

- Том 3.3.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения

Существующая система электроснабжения и электроосвещения в неудовлетворительном состоянии.

Предусматривается прокладка новой системы в соответствии с современными требованиями, нормами и правилами: точка подключения: ВРУ - кабельный киоск АО «ЛОЭСК», характер нагрузки – коммунально-бытовой; потребная мощность – 26,7 кВт, система заземления – Т-С-S; категория электроприемников по надежности электроснабжения – III; установленная мощность объекта:  $P_{уст}=37,9\text{ кВт}$ .

В кабельном киоске монтируется подключение КЛ-0,4 кВ в гибкой гофрированной трубе из ПВХ, соединяемой с ВРУ с токоограничивающим автоматом и счетчиком электроэнергии, установленным в помещении (кабель марки ВВГн2-LS 5х16 мм.кв). Прокладка групповых сетей в помещениях проходит в подготовке пола в ПВХ трубах, за подвесным потолком в металлической гофрированной трубе, спуски к выключателям и розеткам выполняются в ПВХ кабель-канале в штробах.

- Том 3.3.2. Часть 2. Система водоснабжения. Том 3.3.3. Часть 3. Система водоотведения

Существующие системы устарели, находятся в неудовлетворительном состоянии.

Предусматривается замена и прокладка новых сетей в соответствии с современными требованиями, нормами и правилами от существующих внутридомовых сетей, проходящих по помещениям техподполья.

Система внутреннего хозяйственно-питьевого водоснабжения принята по коллекторной схеме с установкой распределительного коллектора на 3 выхода с шаровыми кранами для ХВС и на 2 выхода с шаровыми кранами для ГВС.

Внутренняя разводка сетей прокладывается из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном. Прокладка трубопроводов систем ХВС и ГВС – в пределах помещений техподполья в трубной теплоизоляции.

Резервный источник горячего водоснабжения – электрический накопительный водонагреватель. Системы ХВС и ГВС оборудованы отключающей и водоспускной арматурой.

Хозяйственно-бытовые и производственный сточные воды от установленных сантехнических приборов отводятся во внутренние сети канализации с подключением к внутридомовому коллектору, проложенному в помещениях техподполья и с дальнейшим сбросом через выпуски сетей канализации в городской коммунальный коллектор.

Трубопроводы – канализационные полипропиленовые труб диаметрами 110 мм,

звукоизолируемые. Сантехнические приборы – современные.

Вентиляция сети предусмотрена через вентиляционный существующий стояк, выведенный на кровлю на высоту 0.2 м от скатной крыши.

При замене сетей и прокладке новых элементы предмета охраны не нарушаются.

Существующая система отопления в удовлетворительном состоянии, ее замена не требуется.

#### Раздел 4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта

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

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

*В подготовительный период предусмотрено:*

- обеспечение временного складирования строительных материалов и изделий, строительного мусора, а также бытовых и технических помещений в приспособляемых помещениях 1-го этажа;
- обеспечение временного подключения инженерных сетей, технической и питьевой водой в приспособляемых помещениях 1-го этажа;
- обеспечение въезда и выезда транспорта для доставки строительных материалов во двор для доставки их в приспособляемые помещения через сквозной арочный проезд со стороны ул. Крепостной;
- организация сбора строительного мусора в строительные мешки и его хранение в мешках внутри приспособляемых помещений;
- организация осуществления регулярного вывоза строительного мусора из строительной зоны (приспособляемых помещений) автотранспортом со стороны двора через сквозной арочный проезд на ул. Крепостную и далее на существующий полигон ТБО РОСЭМ (на расстоянии до 10 км);
- иные мероприятия по СП 48.13330.2019 (СНиП 12-01-2004 Организация строительства)

*В основной период предусмотрено:*

8. Осуществление работ по реставрации, ремонту и усилению (замене) элементов и конструкций, перечисленных в Томе 3.1 «Архитектурные решения» (шифр 18-2022-ПЗ.АР) и Томе 3.2 «Конструктивные решения» (шифр 18-20220ПЗ.КР).
9. Уборка мусора с территории объекта производства работ.

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

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

**Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы (в соответствии с п. 20, пп. «л» Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»):**

1. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».
2. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия».
3. ГОСТ Р 70630-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации». Предварительные работы».
4. ГОСТ Р 70631.1-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации». Часть 1. «Комплексные научные исследования».
5. ГОСТ Р 70632.2-2013 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Проект реставрации и приспособления» Часть 2. Стадия «Проект».
6. СП 54.13330.2011 «Здание жилые многоквартирные».
7. СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».
8. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений».
9. СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
10. СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия», акт. версия СНиП 2.01.07-85\*.
11. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».
12. СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».
13. СП 10.13139.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности».
14. СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов».
15. Технический паспорт квартиры № 1 в здании по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, от 21.02.2013 г.
16. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-98.
14. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 14.04.2023 г. № 01-03/23-152.
15. Паспорт объекта культурного наследия от 21.02.2023 г.
16. Руут Й. История города Выборга до 1617 г. Том 1. 2-ое изд. (пер. с финск. Куликовой Г.П., ред. Мильчика М.И.). МК РСФСР. Объединение «Росреставрация» ЛФ ПИ РПИК «Спецпроектреставрация».
17. Паспорт объекта культурного наследия от 21.02.2023 г.

18. Историческая записка. Проект зон охраны. Предпроектные исследования (Р.П. Исследование градостроительной истории города XIII-1-ой трети XX вв., Т. I., Л., 1985 г.
19. Карельский перешеек. Страницы истории. Книга первая. Спб, Изд. «Остров» 2017 // Милашин П.А. Парадоксы Выборгской топонимики.
20. Карельский перешеек. Страницы истории. Книга вторая. Спб, Изд. «Остров» 2018 // Балькова Е.А., Волкова Л.Г.. Загадки выборгских домов.
21. Лагус, стр. 35, 64, 107-108; Руут, I (1-ое изд.)
22. Выборг. Проект зон охраны. Выборг. Предпроектные исследования. Раздел 1, Т.2. Изобразительный материал (фотофиксация и иконография). Книга 1. 1981. Ленинград.
23. Юхани О.В. Виисте. Старый уютный Выборг. Издательство "А.О. Вернер Сёдерстрём осакеехти". Порвоо, 1948 г., 3-е издание.
24. Волкова Л.Г. Спб. Изд. «Остров». 2011. // Площадь старой Ратуши.
25. Проект зон охраны. Г. Выборг. Предпроектные исследования. Р. I А, Т. 1. Анкеты обследования застройки. Кн. 1. 1982. Л. МК РСФСР ЛФ ПИ РПИК «Спецпроектреставрация». Анкета № 17.
26. Ruut, IV.
27. П. Неувонен, Т. Пёюхья, Т. Мустонен. Выборг. Архитектурный путеводитель. 2006 г. «СН» Выборг.
28. Фотографическая память/Valokuvamuistoja. Выборг в фотографиях 1940-60-х годов. 2019. Выборгский объединенный музей-заповедник. Мельнов А.В., Мошник Ю.И.
29. Постановление Совета министров РСФСР № 1327 от 30.08.1960 г.
30. Э. Силиус. Вдоль по Торкельской. Статья из шведскоязычной выборгской газеты "Wiborgs Nyheter" («Выборгские новости»). 14.11.2009 г. Пер. со шв. Абакшиной Э.Н.
31. Кепп Е.Е. Выборг. Художественные достопримечательности. Изд. «Фантакт». 1992 г. Выборг.
32. Сайт: virtuaaliviipuri.fi. Проект «Виртуальный Выборг» под рук. Ю. Ланкинена, г. Тампере, 2009-2014.
33. Фотоархив Сил Обороны Финляндии. SA-KUVA
34. Проектные чертежи здания. Провинциальный архив г. Миккели. Mikkelin maistraatin arkisto (ММА). Финляндия (Viipurin maistraatin arkisto. Link №№ 140 - 146).
35. Архивный сайт: <https://www.finna.fi>.
36. Сведения из ЕГРН от 16.02.2025 г. на квартиру № 2, расположенную в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (кад. № 47:01:0107001:602), площадью 57,8 м2.
37. Технический и кадастровый паспорта.
38. Акт технического состояния от 28.03.2024 г.

**Обоснования вывода экспертизы (в соответствии с п. 20, пп. «м» Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»):**

Обследования помещений 1-го этажа бывшей кв. № 2, расположенных в объекте культурного наследия по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, и проектные работы по сохранению объекта культурного наследия (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования) проведены ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» на основании действующей лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

Решения, принятые в проектной документации, направлены на сохранение объекта культурного наследия без нарушения утвержденного предмета охраны и



представляются методически верным.

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

- выполнена в достаточном объеме, определенными заданиями государственного органа охраны объектов культурного наследия на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации;
- включает в себя необходимые разделы для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования бывшей квартиры № 2).

*Эскизный проект в данном проекте не требуется, работы выполняются по ремонту помещений 1-го этажа кв. № 2. Принципиальные решения изменений объемно-планировочной структуры помещений не предусмотрены, предметы охраны не нарушаются и сохраняются. Также не требуется разработка раздела по системе теплоснабжения, т.к. внутридомовые существующие сети и приборы в помещениях находятся в удовлетворительном, эксплуатационном состоянии.*

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

**Вывод экспертизы (в соответствии с п. 22 (пп. «г», 4 абз.) Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения государственной историко-культурной экспертизе»):**

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 и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2025 г. (шифр 06-2024).

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

1. Фотографическое изображение объекта на момент заключения договора на проведение экспертизы (10.04.2024 г.) и в процессе проведения экспертизы (20.04.2024 г.).
2. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 28.03.2024 г. № 05-05/24-23.
3. Договор купли-продажи квартиры от 26.12.2023 г.
4. Кадастровый паспорт на часть помещений от 04.10.2009 г.
5. Технический паспорт на квартиру № 2 по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, от 24.09.2012 г.
6. Сведения из ЕГРН от 16.02.2025 г. на квартиру № 2, расположенную в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (кад. № 47:01:0107001:602), площадью 57,8 м<sup>2</sup>.
7. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-98 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, улица Крепостная, дом 5, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия». Выдержка (границы территории объекта культурного наследия). Фрагмент.
8. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 14.04.2023 г. № 01-03/23-152 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 05 октября 2017 года № 01-03/17-98 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, улица Крепостная, дом 5, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия».
9. Паспорт объекта культурного наследия от 21.02.2023 г.
10. Акт технического состояния от 28.03.2024 г.
11. Договоры с экспертами и дополнительные соглашения № 1, 2, 3.
- 11.1. Дополнительные соглашения № 1/1, 2/1, 3/1 к договорам с экспертами.
12. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

**Дата оформления заключения экспертизы (в соответствии с п. 20, пп. «п» Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения государственной историко-культурной экспертизе»):**

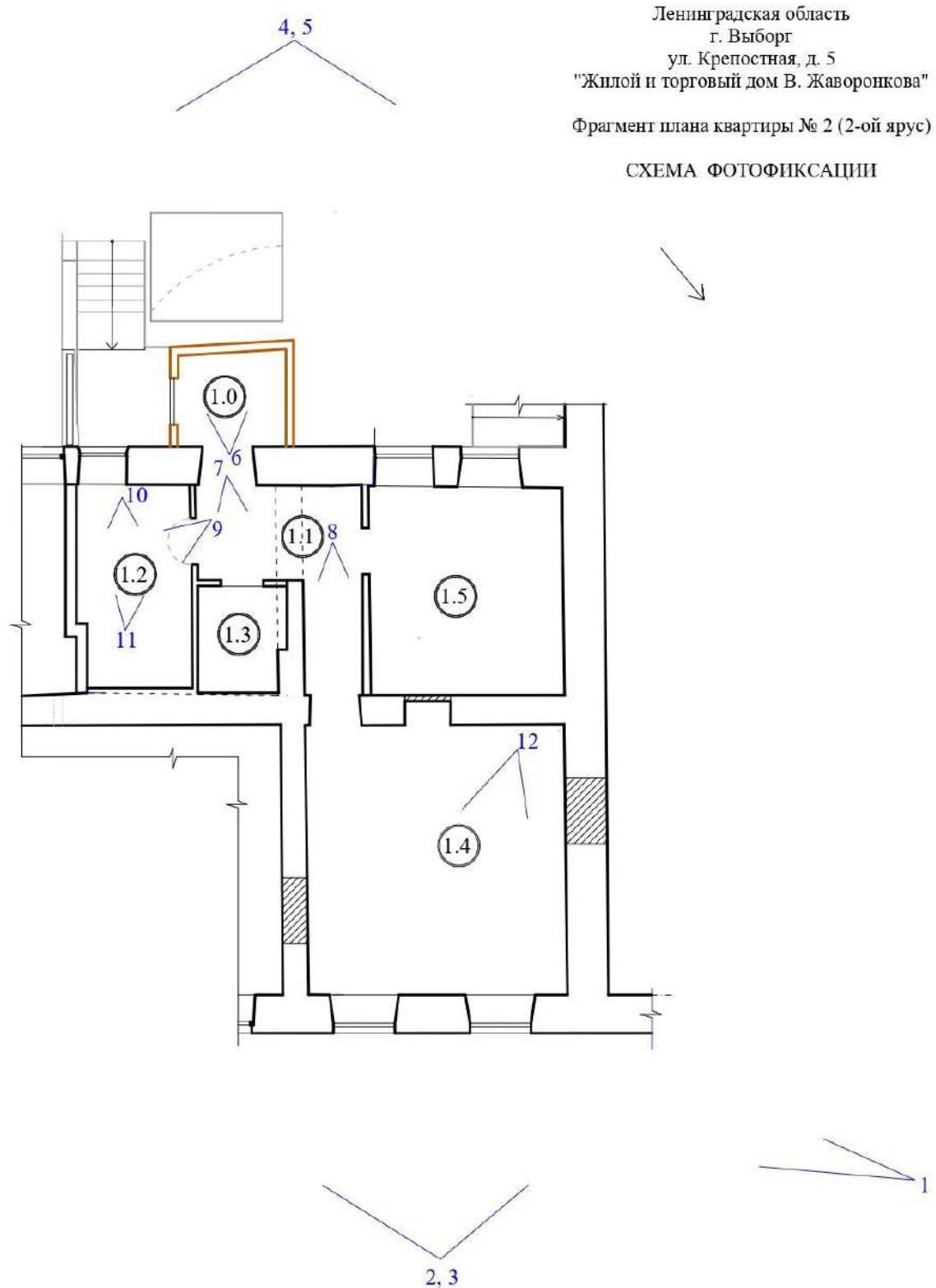
Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.  
«29» апреля 2025 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.  
«29» апреля 2025 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Эксперт, член экспертной комиссии: Калинин В.А.  
«29» апреля 2025 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Фотографическое изображение объекта на момент заключения договора на проведение экспертизы (10.04.2024 г.) и в процессе проведения экспертизы (20.04.2024 г.)

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ



## ПЕРЕЧЕНЬ ФОТОГРАФИЙ:

- Фото 1. Общий вид здания с севера, с ул. Крепостной. Дата съемки: 20.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 2. Фрагмент лицевого северо-восточного фасада здания. Правая часть. Дата съемки: 20.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 3. Фрагмент правой части лицевого северо-восточного фасада здания, соответствующий помещений собственника квартиры № 2. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 4. Общий вид дворового юго-западного фасада здания. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 5. Фрагмент дворового юго-западного фасада здания, соответствующий помещений собственника квартиры № 2. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 6. Общий вид помещения тамбура с северо-востока. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 7. Общий вид пом. 1 из тамбура, с юго-запада. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 8. Общий вид коридора пом. 1 с юго-запада. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 9. Вид на восточную часть пом. 2 с запада. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 10. Пом. 2. Вид на помещение технического подполья. Фото с юго-запада. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 11. Пом. 2. Вид на помещение технического подполья с северо-востока. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 12. Общий вид пом. 4 с юго-запада. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 1. Общий вид здания с севера, с ул. Крепостной. Дата съемки: 20.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 2. Фрагмент лицевого северо-восточного фасада здания. Правая часть. Дата съемки: 20.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.





Фото 3. Фрагмент правой части лицевого северо-восточного фасада здания, соответствующий помещению собственника квартиры № 2. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 4. Общий вид дворового юго-западного фасада здания. Дата съемки: 10.04.2024 г.  
Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 5. Фрагмент дворового юго-западного фасада здания, соответствующий помещений  
собственника квартиры № 2. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 6. Общий вид помещения тамбура с северо-востока. Дата съемки: 10.04.2024 г.  
Автор съемки: Глинская Н.Б.





Фото 7. Общий вид пом. 1 из тамбура, с юго-запада. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 8. Общий вид коридора пом. 1 с юго-запада. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 9. Вид на восточную часть пом. 2 с запада. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 10. Пом. 2. Вид на помещение технического подполья. Фото с юго-запада. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

Фото 11. Пом. 2. Вид на помещение технического подполья с северо-востока. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.





Фото 12. Общий вид пом. 4 с юго-запада. Дата съемки: 10.04.2024 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия 28.03.2024 г. № 05-05/24-23.

<p style="text-align: center;"><b>СОГЛАСОВАНО:</b></p> <p>Собственник помещения (квартира № 2) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова»</p> <p>_____ (должность, наименование организации)</p> <p> Калинина Людмила Геннадьевна (подпись) (ф.И.О.)</p> <p>28.03.2024 г.</p>	<p style="text-align: center;"><b>УТВЕРЖДАЮ:</b></p> <p>Заместитель председателя комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области</p> <p>_____ (должность, наименование органа охраны объектов культурного наследия)</p> <p> Г.Е. Лазарева (подпись) (ф.И.О.)</p> <p>" " 2024 г.</p>
---	---



Примечание заместителя  
председателя Комитета по сохранению  
культурного наследия  
01-11-93/2024-0-1  
28.03.2024

**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 28.03.2024 № 05-05/24-23

2024 г.

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 и торговый дом В. Жаворонкова»

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

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район				
(субъект Российской Федерации)				
г. Выборг				
(населенный пункт)				
улица	Крепостная	д. 5	корп./стр. -	офис/кв. 2

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

Собственник (законный владелец): Калинина Людмила Геннадьевна

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

Адрес места нахождения:

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район				
(субъект Российской Федерации)				
г. Выборг				
(населенный пункт)				
улица	Некрасова	д. 4	лит. -	офис/кв. 1

СНИЛС	0	0	6	-	9	1	8	-	5	0	6	5	3	
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ответственный представитель:	Калинина Людмила Геннадьевна (фамилия, имя, отчество (при наличии))
Контактный телефон:	8 (911) 208-13-83

Адрес электронной почты: Oldkaretnik@yandex.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 05.10.2017 № 01-03/17-98

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

Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 14.04.2023 № 01-03/23-152

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 и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), разработанная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2023 году, шифр: 18-2022

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

#### Раздел 1. Предварительные работы:

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

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

1.2. Документально-протокольная фотофиксация;

1.3. Исходно-разрешительная документация.

#### Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p><b>2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования:</b></p> <p>2.1.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования (в объеме, необходимом для разработки проектной документации);</p> <p>2.1.1.2. Составление исторической справки на основе опубликованных материалов.</p> <p><b>2.1.2. Архитектурные обмеры:</b></p> <p>2.1.2.1. Архитектурный обмер отдельных частей объекта культурного наследия: в объеме, необходимом для</p>	

Адрес электронной почты: Oldkaretnik@yandex.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 05.10.2017 № 01-03/17-98

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

Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 14.04.2023 № 01-03/23-152

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 и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), разработанная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2023 году, шифр: 18-2022

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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- пояснительную записку;</li> <li>- рабочую документацию;</li> <li>- объектную и локальные сметы.</li> </ul> 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 (в объеме, необходимом для разработки проектной документации);	
2.1.1.2. Составление исторической справки на основе опубликованных материалов.	
2.1.2. Архитектурные обмеры:	
2.1.2.1. Архитектурный обмер отдельных частей объекта культурного наследия: в объеме, необходимом для	



о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»

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

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

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

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

- документ, удостоверяющий личность заявителя:

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

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

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

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

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

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

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

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

Привлечение для консультаций высококвалифицированных специалистов и ученых – при необходимости.

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При принятии научным руководителем решений о внесении изменений (корректировки) в ранее согласованные Комитетом проектные решения, при условии, что такие решения не оказывают принципиального влияния на конструктивные и другие



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

Задание подготовлено:

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

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

  
(Подпись)

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



Договор купли-продажи квартиры от 26.12.2023 г.

47 Б А 4308688

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Город Выборг Ленинградской области, двадцать шестого декабря две тысячи двадцать третьего года.

**Мы:**

гр. Зелениук Людмила Владиславовна, 21 января 1956 года рождения, место рождения: гор. Выборг Ленинградской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 41 03 418188, выданный Управлением внутренних дел Выборгского района Ленинградской области 15 октября 2003 года, код подразделения 472-005, зарегистрированная до 25 декабря 2023 года по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Крепостная, дом 5, квартира 2,

именуемая в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с одной стороны,

и гр. Калинина Людмила Геннадьевна, 13 апреля 1960 года рождения, место рождения: гор. Смоленск, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 41 03 678853, выданный Управлением внутренних дел Выборгского района Ленинградской области 24 мая 2005 года, код подразделения 472-005, зарегистрированная по адресу: Ленинградская область, город Выборг, улица Некрасова, дом 4, квартира 1,

именуемая в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**, с другой стороны,

совместно именуемые **Стороны**,

в соответствии с положениями статьи 1, статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации, действуя добровольно, добросовестно, разумно и объективно оценивая ситуацию, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. ПРОДАВЕЦ обязуется продать ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ обязуется купить у ПРОДАВЦА принадлежащую ПРОДАВЦУ на праве собственности **КВАРТИРУ**, находящуюся по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 5, квартира 2. Назначение - жилое. Площадь 57,8 (пятьдесят семь целых восемь десятых) кв.м. Этажность (этаж) - № 01.

**Кадастровый номер объекта - 47:01:0107001:602 (далее - КВАРТИРА).**

1.2. Указанная КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность граждан № 44386 от 22 января 2010 года, право собственности зарегистрировано 18 февраля 2013 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 47-47-15/016/2013-002, свидетельство о государственной регистрации права 47 АБ 697520 от 18 февраля 2013 года, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-291076069, выданной филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области 25 декабря 2023 года.

### 2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Кадастровая стоимость КВАРТИРЫ составляет 3179794,75 (три миллиона сто семьдесят девять тысяч семьсот девяносто четыре) рубля 75 коп., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



КУВИ-001/2023-291076069, выданной филиалом публично-правовой компании Роскадастр" по Ленинградской области 25 декабря 2023 года.

2.2. КВАРТИРА по договоренности сторон продается и покупается за 7300000,00 (семь миллионов триста тысяч) рублей 00 коп.

2.3. Стороны устанавливают следующий порядок расчетов:

2.3.1. Расчет в сумме 100000 (сто тысяч) рублей 00 коп. произведен до подписания настоящего договора;

2.3.2. Расчет в сумме 7200000 (семь миллионов двести тысяч) рублей 00 коп. будет произведен посредством аккредитива. ПОКУПАТЕЛЬ в течение 1 (одного) рабочего дня с даты подписания настоящего договора открывает безотзывный, покрытый, безакцептный аккредитив в ПАО "Сбербанк России" в размере 7200000 (семь миллионов двести тысяч) рублей 00 коп. Окончательный расчет между сторонами производится путем уплаты ПОКУПАТЕЛЕМ денежных средств в размере 7200000 (семь миллионов двести тысяч) рублей 00 коп. на счет ПРОДАВЦА: № 42307810055390008450 в Публичном акционерном обществе "Сбербанк России".

2.4. Стороны пришли к соглашению, что право залога на КВАРТИРУ с момента подписания настоящего договора до момента полной оплаты стоимости КВАРТИРЫ у ПРОДАВЦА не возникает.

### 3. ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН.

В соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны дают заверения:

3.1. ПРОДАВЕЦ заверяет ПОКУПАТЕЛЯ, что:

3.1.1. КВАРТИРА на момент подписания настоящего договора никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена.

3.1.2. в отчуждаемой жилой площади не проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние дети, а также другие лица, сохраняющие право пользования данной жилой площадью;

3.1.3. в отчуждаемой квартире на регистрационном учете никто не состоит;

3.1.4. лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилой площадью после ее приобретения ПОКУПАТЕЛЕМ, не имеется;

3.1.5. лиц, заключенных под стражу, осужденных к отбыванию срока наказания в исправительных учреждениях, лиц, призванных на действительную срочную службу, временно выехавших по условиям и характеру работы, в т.ч. в связи с выездом в заграникомандировку, на учебу, либо отсутствующих в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) в вышеуказанной КВАРТИРЕ не имеется;

3.1.6. задолженности по налогам, коммунальным и прочим эксплуатационным платежам за КВАРТИРУ не имеется;

3.1.7. КВАРТИРА будет освобождена в срок до 01 февраля 2024 года.

3.2. ПОКУПАТЕЛЬ заверяет, что:

3.2.1. до заключения настоящего договора осмотрел отчуждаемую КВАРТИРУ, претензий к планировке, техническому и санитарному состоянию не имеет;

3.3. Стороны заверяют друг друга в том, что:

заключая настоящий договор, действуют осознанно и добросовестно, не под влиянием обмана, насилия, угрозы, заблуждения, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств;

они обладают дееспособностью в полном объеме, не состоят под опекой и попечительством, не находятся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть



подписываемого договора и обстоятельств его заключения, разумно и объективно оценивают обстоятельства заключения договора;

не имеют долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь банкротство физического лица, им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротом;

отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить договор на крайне невыгодных для себя условиях, а также, что они не заблуждаются относительно правовых последствий договора, предмета, цены как существенного условия договора купли-продажи недвижимости и понимают, что в соответствии с п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, если договор заключен с целью прикрыть другую сделку, в том числе на иных условиях, он является ничтожным, т.е. недействительным с момента заключения;

Сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.

#### **4. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

4.1. Право собственности на КВАРТИРУ возникает у ПОКУПАТЕЛЯ с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости.

4.2. К ПОКУПАТЕЛЮ переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в указанном жилом доме, которая пропорциональна размеру общей площади отчуждаемой КВАРТИРЫ, он несет бремя содержания КВАРТИРЫ, а также бремя содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Настоящий договор прочитан и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

4.4. ПОКУПАТЕЛЕМ представлено согласие супруга на совершение сделки по покупке КВАРТИРЫ, удостоверенное 26 декабря 2023 года Балаевой Т.Ю., нотариусом Выборгского нотариального округа Ленинградской области, реестровый номер 47/7-н/47-2023-2-865.

4.5. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача КВАРТИРЫ ПРОДАВЦОМ и принятие ее ПОКУПАТЕЛЕМ осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, который будет подписан сторонами до 01 февраля 2024 года.

4.6. Стороны пришли к соглашению, что передачу на государственную регистрацию перехода права собственности и права собственности на указанный объект недвижимости в орган регистрации права нотариус осуществит в течение 3 (трех) дней с момента подписания настоящего договора.

4.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Выборгского нотариального округа Ленинградской области Балаевой Т.Ю. по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленина, д. 9, по экземпляру выдается ПРОДАВЦУ и ПОКУПАТЕЛЮ.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.



Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям. Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно.

продавец

*Зеленых Людмила Владимировна* 47 БА 4308691

покупатель

*Кашкина Юсмила Геннадьевна*  
*Кашкина*

Российская Федерация

Город Выборг Ленинградской области

Двадцать шестого декабря две тысячи двадцать третьего года

Настоящий договор удостоверен мной, Балаевой Татьяной Юрьевной, нотариусом Выборгского нотариального округа Ленинградской области.

Содержание договора соответствует волеизъявлению заявителей.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности заявителей установлены, дееспособность проверена.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 47/7-н/47-2023-2-866.

Уплачено за совершение нотариального действия: 29600 руб. 00 коп.

Т.Ю. Балаева



31.059.243





иус

Кадастровый паспорт на часть помещений от 04.10.2009 г.

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 4 октября 2009 г.

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 556

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения 57,8

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Ленинградская область	
Район	Выборгский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Выборгское поселение городское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Выборг
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Крепостная
Номер дома	5	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	2	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -

1.8. Номер помещения на поэтажном плане -2

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества -

1.10. Примечание: -

1.11. Филиал ГУП «Леноблинвентаризация» - Выборгское БТИ; регистрационный номер №104 от 09.11.2007 г., свидетельство об аккредитации РН №000384

Зам.директора филиала



(подпись)

М.П.

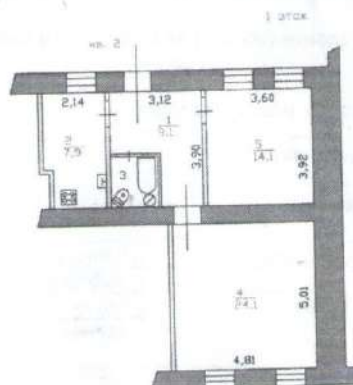
А.Э.Иванилова

Исп. В.В. Лаврова

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер -  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 556  
2. План расположения помещения на 1-ом этаже

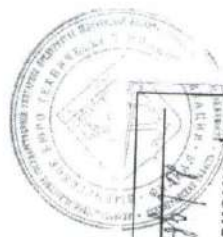


Масштаб 1:200

Зам.директора филиала



А.Э.Иванилова

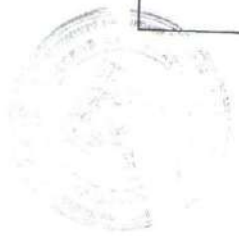


Пронумеровано, пронумеровано,  
скреплено печатью

*(Signature)*

листов

ДИРЕКТОР  
БТИ





Технический паспорт на квартиру № 1 по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 от 21.02.2013 г.

Правоустанавливающим документом не является  
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»  
Выборгское БТИ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ\***  
(основные характеристики)

**НА КВАРТИРУ № 2**

расположенную в жилом доме, находящемся по адресу

адрес объекта	Ленинградская область
или	Выборгский район
местоположение	г.Выборг
	ул.Крепостная
	дом № 5

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

556

Составлен по данным инвентаризации от 24.09.2012.

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

Действителен с приложением плана квартиры.

\* Выдается по заявлению заказчика.

ГУП «Леноблинвентаризация»  
АРМ БТИ (W17.1.1160.07.11)

### 1. Сведения о принадлежности

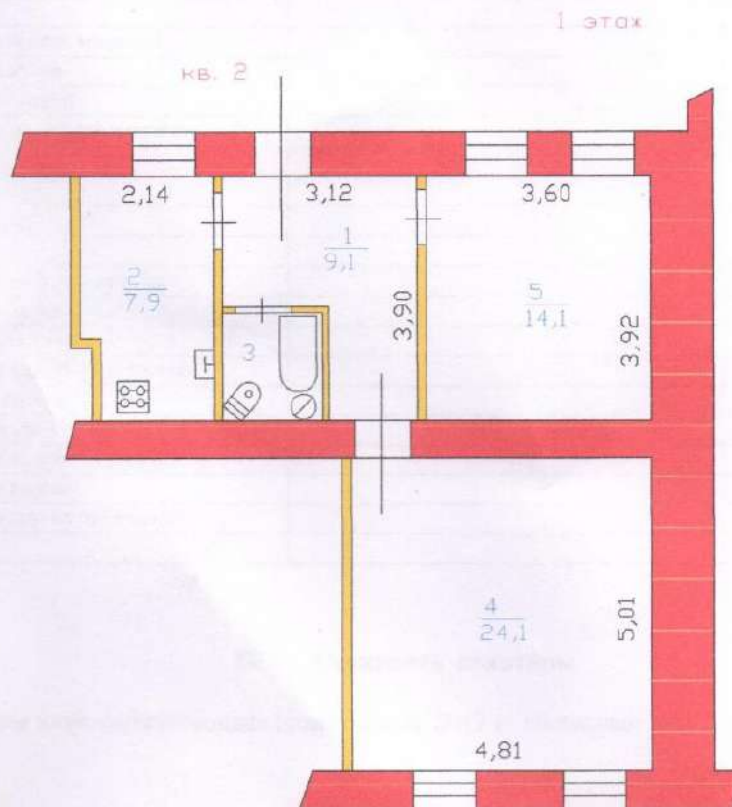
Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации.	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие

### II. Экспликация площади квартиры

Литера	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь, кв.м	В т.ч. площадь				Высота	Самовольно переоборуд. площадь	Примечание
					квартиры *	из нее		балконов, лоджий			
						жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	1	1	коридор	9,1	9,1		9,1				
		2	кухня	7,9	7,9		7,9				
		3	санузел	2,6	2,6		2,6				
		4	жилая комната	24,1	24,1	24,1					
		5	жилая комната	14,1	14,1	14,1					
			ИТОГО	57,8	57,8	38,2	19,6				

\* соответствует понятию общей площади жилого помещения, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

ГУП "Леноблинвентаризация"  
АРМ БТИ (W17.1.1160.07.11)



РФ	филиал ГУП "Леноблинвентаризация"		инв. №
47	Выборгское БТИ		556
лист №	Поэтажный план на квартиру 2 г.Выборг ул.Крепостная д.5		М 1: 100
Дата		ФИО	Подпись
09.10.12	Исполнитель	З.С.Кабанова	
09.10.12	Проверил	Калмыкова Л.В.	

### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1940      Этажность 1      Физический износ 49 %.

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

### IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость на 2012 г. составляет 66877 руб.

« 09 »      10      2012 г.

« 09 »      10      2012 г.

« 09 »      10      2012 г.

Исполнил

З.С.Кабанова

Проверил

Л.В.Калмыкова

Зам.Директора БТИ

А.Э.Иванилова

ГУП "Леноблинвентаризация"  
АРМ БТИ (W17.1.1160.07.11)



Пронумеровано, пронумеровано,  
скреплено печатью

листов



# Приложение 6 к заключению экспертизы

Сведения из ЕГРН от 16.02.2025 г. на квартиру № 2, расположенную в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (кад. № 47:01:0107001:602), площадью 57,8 м²

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

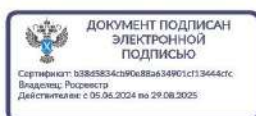
Заявление №5162052401

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	47:01:0107001:602

## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	47:01:0107001
Дата присвоения кадастрового номера	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 47-47-15/016/2013-001, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Инвентарный номер, Номер: 556, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Ленинградская область, р-н. Выборгский, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, кв. 2
Номер, тип этажа	01 Этаж
Площадь, м²	57.8
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	6639256.83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	47:01:0107001:203
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют



Лист 1 из 5

Данные актуальны на 16.02.2025

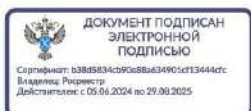
госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5162052401

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	47:01:0107001:602
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	КАЛИНИНА ЛЮДМИЛА ГЕННАДЬЕВНА



Лист 2 из 5

Данные актуальны на 16.02.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	47-01-0107001:602

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Калинина Людмила Геннадьевна, 13.04.1960, СНИЛС 006-918-506 53, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 4103, номер: 678853, выдан: Управлением внутренних дел Выборгского района Ленинградской области 24.05.2005
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 47-01-0107001:602-47/050/2023-2, 27.12.2023
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи квартиры, 26.12.2023
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

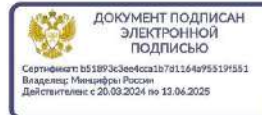
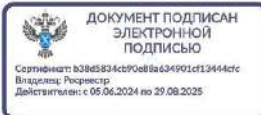


Лист 3 из 5

Данные актуальны на 16.02.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	47-01-0107001:602

1.2	Правообладатель (правообладатели)	Зеленюк Людмила Владиславовна, 21.01.1956
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 47-47-15/016/2013-002, 18.02.2013
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	27.12.2023, 47-01-0107001:602-47/050/2023-1
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 4 из 5

Данные актуальны на 16.02.2025

Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-98 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, улица Крепостная, дом 5, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия». Выдержка (границы территории объекта культурного наследия)



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«5» октября 2017 г.

№ 01-03/17-98  
г. Санкт-Петербург

**О включении выявленного объекта культурного наследия,  
«Жилой и торговый дом В. Жаворонкова»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,  
город Выборг, улица Крепостная, дом 5,  
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 Бредова М.М.),

**п р и к а з ы в а ю :**

1. Включить выявленный объект культурного наследия расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова».
2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, согласно приложению № 1 к настоящему приказу.
3. Установить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу:

Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.5, согласно приложению № 2.

4. Исключить объект, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.5, 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 47 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 и торговый дом В. Жаворонкова» 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



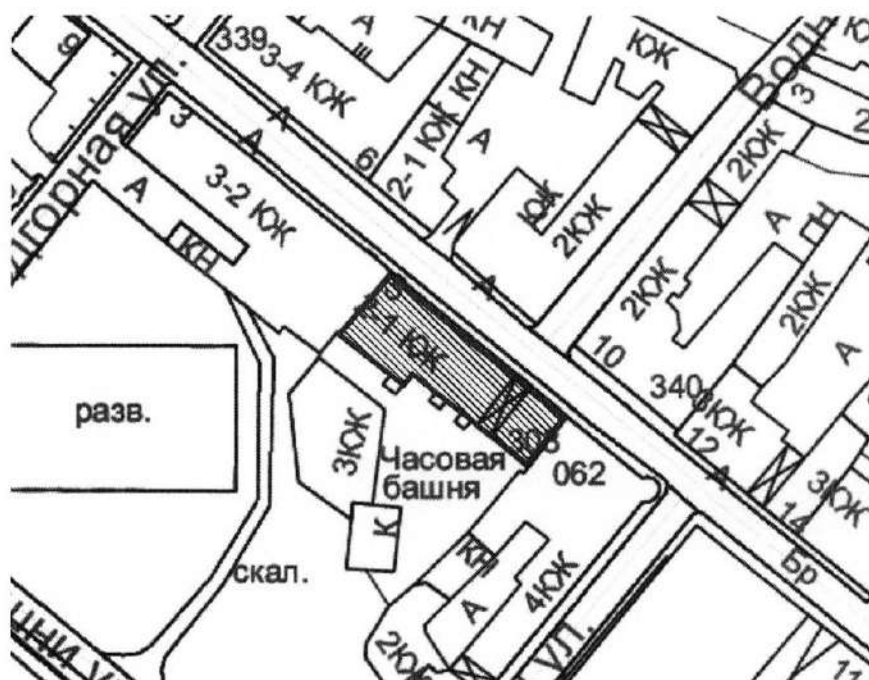
Е.В. Чайковский



Приложение 1  
к Приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «5» 10 2017 г. № \_\_\_\_\_

01-03/17-98

**Границы территории  
объекта культурного наследия  
«Жилой и торговый дом В. Жаворонкова»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,  
г. Выборг, ул. Крепостная, д.5.**



Условные обозначения:

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

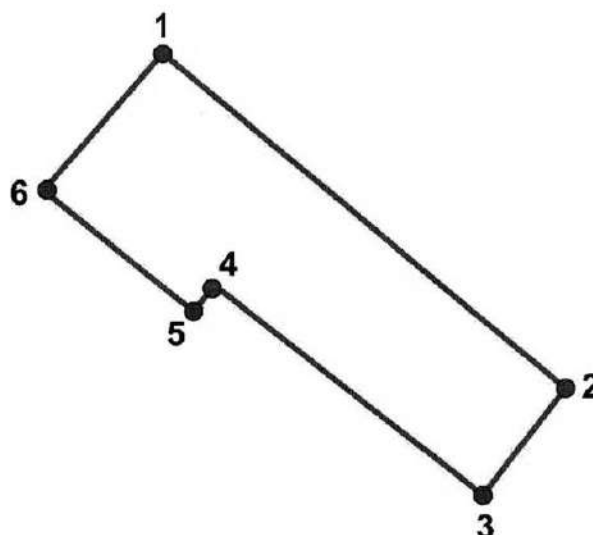
**Описание границ территории  
объекта культурного наследия  
«Жилой и торговый дом В. Жаворонкова»,  
расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Выборгский район,  
г. Выборг, ул. Крепостная, д.5.**

Исторические межевание не соответствует существующей градостроительной ситуации, вследствие чего невозможно включить в территорию памятника владельческий участок. Три пристройки со стороны двора, отмеченные в исходных документах, поздние, советского времени, имеющие чисто утилитарный характер. В связи с данными обстоятельствами рекомендуется провести границу объекта культурного наследия по обреза фундамента исторического здания

**Описание границ:**

От точки 1 к точке 2 на юго-восток  
От точки 2 к точке 3 на юго-запад  
От точки 3 к точке 4 на северо-запад  
От точки 4 к точке 5 на юго-запад  
От точки 5 к точке 6 на северо-запад  
От точки 6 к точке 1 на северо-восток

**Координаты поворотных точек границ территории  
объекта культурного наследия  
«Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», в МСК -47 (км),  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,  
г. Выборг, ул. Крепостная, д.5.**



Обозначение (номер) характерной точки	Долгота (X)	Широта (Y)
<b>1</b>	16529,66	10233,04
<b>2</b>	16558,07	10208,52
<b>3</b>	16551,33	10199,96
<b>4</b>	16532,49	10214,78
<b>5</b>	16530,79	10212,73
<b>6</b>	16520,16	10221,40

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 и торговый дом В. Жаворонкова»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,  
г. Выборг, ул. Крепостная, д.5.**

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

На данной территории запрещается:

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

На данной территории разрешается:

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

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

Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 14.04.2023 г. № 01-03/23-152.



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«14» апреля 2023 г.

№ 01-03/23-152  
Санкт-Петербург

**О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 05 октября 2017 года № 01-03/17-98 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 5, 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, подготовленного юридическим лицом – обществом с ограниченной ответственностью «Спецпроектреставрация-Выборг», в рамках разработки научно-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 05 октября 2017 года № 01-03/17-98 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой и торговый дом

В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 5, 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 « 14 » апреля 2022 года  
№ 01-03/23-152

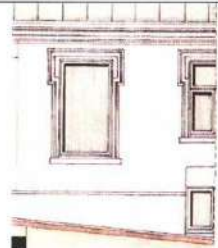
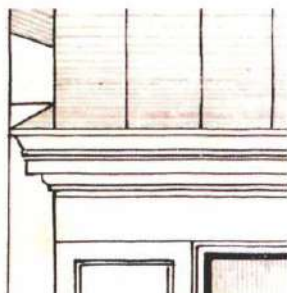


**ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская область,**  
**Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 5**

№ п/п	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
<b>Градостроительные характеристики</b>			
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	<p>1.1. Определенные границы территории объекта культурного наследия;</p> <p>2.2. Расположение здания на территории объекта культурного наследия, по красной линии ул. Крепостной и на территории исторического участка;</p> <p>2.3. Композиционная роль в структуре окружающего природного и культурного ландшафта, в окружающей исторической застройке квартала.</p>	
2	Объемно-пространственное решение здания:	<p>2.1. Историческая объемно-пространственная структура (габариты и силуэт) – одно-, двухъярусное прямоугольное в плане с раскреповкой северной дворовой части, с тремя дворовыми крытыми тамбурами с крыльцами, со сквозной проездной аркой, подвалом под С-З частью и чердаком;</p> <p>2.2. Крыша двухскатная, ее исторические габариты, отметки коньков и карнизов;</p> <p>2.3. Сохранившиеся вентиляционные шахты, их расположение и габариты.</p>	 <p>Общий вид здания с ул. Крепостной</p>  <p>Общий вид здания со стороны двора</p>

Архитектурно-конструктивные характеристики			
3	Конструктивная система здания:	<p>3.1. Ленточные бутовые фундаменты, их расположение и конструкции;</p> <p>3.2. Первоначальные и исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены, их габариты и расположение;</p> <p>3.3. Перекрытия:  - сводчатые кирпичные (подвал);  - плоские, их расположение (над 1-ым и 2-ым ярусами);</p> <p>3.5. Историческая парадная лестница, ее конструкция и материал, габариты, конфигурация и расположение.</p>	
4	Объемно-планировочное решение здания:	<p>4.1. Историческая объемно-планировочная структура:  - плановые габариты и конфигурация здания;  - габариты и конфигурация помещений в капитальных стенах;  - исторические входы;  - расположение исторических проемов (<i>раскрытие заложенных частей проемов и заложенных проемов полностью при необходимости</i>);  - расположение лестничной парадной клетки.</p>	
5	Архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов:	<p>5.1. Архитектурно-художественное решение в стиле классицизма;</p> <p>5.2. Материал и характер отделки фасадных поверхностей: гладкая штукатурка;</p> <p>5.3. Проемы (оконные, дверные, витринные, арочного проезда): историческое расположение, габариты и размеры, конфигурации, исторический рисунок расстановки;</p> <p>5.4. Композиционно-архитектурное решение:  5.4.1. Уличный С-В фасад: асимметричный, разделен на 2 части прямоугольной аркой сквозного проезда.  <i>Левая часть:</i>  одноярусный фасад в 3 оси, расчленен двумя прямоугольными</p>	 <p>Уличный С-В фасад</p>



	<p>витринными проемами, между которыми расположен прямоугольный входной проем.</p> <p><i>Правая часть:</i> одно-, двухъярусный фасад в 10 исторических осей (по 2-ой оси на месте одного проема расположено 2 послевоенных оконных проема).</p> <p>Верхний ярус расчленен прямоугольными оконными проемами, нижний ярус – на прямоугольные оконные и дверные проемы (часть дверных проемов устроена на месте исторических оконных проемов, один дверной проем по исторической 6-ой оси от арки заложен).</p> <p>Фасад завершается венчающим карнизом (профиль искажен).</p> <p>5.4.2. Дворовый Ю-В фасад: асимметричный, разделен на 2 части прямоугольной аркой сквозного проезда.</p> <p><i>Левая часть – двухчастной композиции:</i> Простой в оформлении, расчленен прямоугольными оконными и дверными проемами; входы выделены деревянными крытыми тамбурами с односкатными крышами с входными проемами и крыльцами в виде деревянных лестниц.</p> <p>Фасад завершается венчающим карнизом (частично профиль искажен).</p> <p>5.5. Историческое декоративное оформление фасадов (восстановление при комплексной реставрации фасадов):</p> <p>5.5.1. Профилированные наличники проемов в левой и правой части уличного лицевого фасада: прямоугольные простые (левая часть) с «ушками» (правая часть);</p>	 <p>Левая часть дворового Ю-В фасада</p>  <p>Средняя и правая часть дворового Ю-3 фасада</p>  <p>Левая часть лицевого С-В фасада (фрагмент уличного фасада, проект 1907 г.)</p>
--	--	---

		<p>5.5.2. Исторический рисунок расстекловки дверных и оконных проемов лицевого фасада (восстановление рисунка при замене заполнений проемов либо при восстановлении проемов);</p>	 <p>Фрагмент правой части лицевого С-В фасада (фрагмент уличного фасада, проект 1907 г.)</p>
		<p>5.5.2. Венчающий карниз (лицевой фасад): кирпичный, оштукатуренный (восстановление профиля при комплексной реставрации фасада)</p>	 <p>Венчающий карниз лицевого фасада (фрагмент фасада, проект с существовавшим карнизом, 1907 г.)</p>  <p>Фрагмент лицевого фасада. Венчающий карниз и рисунок расстекловки двери и витрины в средней части фасада. Фото (копия) 1944 г.</p>  <p>Фрагмент лицевого фасада. Венчающий карниз. Фото (копия) 1954 г.</p>

6	Отделка интерьеров:	6.1. Отделка интерьеров: 6.1.1. Стены: гладкая известковая штукатурка; 6.1.2. Потолки: материал отделки - гладкая штукатурка, цветовое решение (белый цвет).	
7	Крыша:	7.1. Историческая, двухскатная форма; 7.2. Стропильная система (основная конструктивная схема, материал (дерево)); 7.3. Кирпичные стены, их расположение; 7.4. Сохранившиеся вентиляционные шахты, их расположение, габариты, конструкции, исторические отметки наверху, материал (кирпич); 7.5. Историческая отметка конька; 7.6. Покрытие кровли (материал – кровельное листовое железо).	

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



Паспорт объекта культурного наследия от 21.02.2023 г.

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



01.06.2016  
Дата съемки (число, месяц, год)



## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилой и торговый дом В. Жаворонкова

## 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

перв. четв. XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/17-98 от 05.10.2017

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

Ленинградская обл, Выборгский район, г. Выборг, Крепостная ул., д. 5

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

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/17-98 от 05.10.2017

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/17-98 от 05.10.2017

**Градостроительные характеристики:**Объемно-пространственное решение:

Одно - двухэтажное, прямоугольное в плане здание с небольшой креповкой в северной части дворового фасада, с проездной аркой.

Принцип постановка здания:



По красной линии Крепостной улицы.

Исторические высотные габариты:

Отметка венчающего карниза и историческая отметка конька.

Кровля - конфигурация (скатная), угол наклона, материал открытия (металл).

Проездная арка:

Местоположение (по четвертой оси от восточного угла), габариты, конфигурация (прямоугольная).

Композиция фасада по Крепостной улице (северо-восточного):

Фасад в классицистическом духе;

Выполнен на рельефе в виде одноэтажного и двухэтажного объемов на пятнадцать осей с включением проездной арки и четырех дверных проемов.

Исторические входные проемы:

Местоположение (по второй оси от восточного угла и по первой, третьей, пятой (заложен) и шестой осям - от западного угла), габариты, конфигурация (прямоугольные).

Исторические оконные проемы: Местоположение (одноэтажный объем\* - по первой, третьей, пятой (перебит), седьмой и восьмой осям от восточного угла; двухэтажный объем, первый этаж: по второй и четвертой осям от западного угла, второй этаж - по первой-шестой осям от западного угла), габариты, конфигурация (прямоугольные). \*Оконный проем по шестой оси от восточного угла - поздний.

Колесоотбойные тумбы:

Местоположение (по сторонам от проездной арки), форма (призматические), материал (гранит).

Композиция дворового Фасада (юго-западного).

Фасад в классицистическом духе; Выполнен на рельефе в виде одноэтажного и двухэтажного объемов на двенадцать исторических осей с включением проездной арки.

Исторические оконные проемы: Местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные).

Композиция фасада в части размещения входных и оконных проемов нарушена; на фасаде выполнены три поздние пристройки.

**Конструктивная система:**

Фундаменты (по факту технического обследования):

Исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены.

Исторические отметки междуэтажных перекрытий.

**Планировочное решение:**

Планировочное решение в решении габаритах исторических капитальных стен.

**Архитектурный декор фасадов:**

1. Лицевой фасад по Крепостной улице (северо-восточный):

Цоколь:

Лицевой фасад: местоположение (в рамках трех западных осей), материал (штукатурен).

Проездная арка: местоположение (стены проездной арки), материал (натуральный камень).

Материал и характер обработки фасадной поверхности:

Штукатурка - гладкая.

Историческое цветовое решение фасада:

(по факту результатов специализированных исследований).

Профилированные тяги:

Венчающий карниз.

Обработка оконных проемов:

Подоконные доски (оконные проемы в уровне второго этажа двухэтажного объема и западной части одноэтажного объема).

Исторические заполнения оконных проемов:

Материал (дерево), цвет (коричневый), рисунок расстекловки (на четыре звена).

2. Дворовый фасад (юго-западный):

Материал и характер обработки фасадной поверхности:

Штукатурка - гладкая.



Историческое цветовое решение Фасада:

(по факту результатов специализированных исследований)

Профилированные тяги:

Венчающий карниз.

Исторические заполнения оконных проемов:

Материал (дерево), цвет (коричневый), рисунок расстекловки (на четыре звена).

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

должность



М.В. Репкина  
инициалы, фамилия

2 1 . 0 2 . 2 0 2 3

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

Акт технического состояния от 28.03.2024 г.

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

«28» марта 2024 г.

Калинина Людмила Геннадьевна

Хватова Ж.А.

Лобанова И.А.

[illegible]

Акт технического состояния объекта  
культурного наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятника  
истории и культуры) народов РФ



федеральная  региональная  муниципальная

## 1.2. Тип:

здание  сооружение  помещение

произведение ландшафтной архитектуры и  
садово-паркового искусства

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

Ленинградская область

(субъект Российской Федерации)

город Выборг

(населенный пункт)

улица  д.  корп./стр.  пом./кв.

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

Правообладатель кв. № 2 Калинина Людмила Геннадьевна

кадастровый номер - 47:01:0107001:602-47/050/2023-2 от 27.12.2023 г.

## 1.5. Год постройки:

2-ая половина 1810-х годов

## 1.6. Площадь Объекта:

площадь квартиры № 2 – 57,8 кв.м

## 1.7. Этажность:

Здание 1-2 этажей (квартира на 1-ом этаже)

## 1.8. Предмет охраны (указать при наличии):

"Жилой и торговый дом В. Жаворонкова"  
Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район, г. Выборг  
ул. Крепостная, д. 5, кв. № 2

Акт технического состояния объекта  
культурного наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятника  
истории и культуры) народов РФ



Границы территории утверждены Комитетом по культуре Ленинградской области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-98 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 5, 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».

Предмет охраны уточнен и утвержден приказом Комитета по сохранению культурного наследия ЛО № 01-03/23-152 от 14.04.2023 г. «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-98 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 5, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».

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

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-98 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом Финского Кооперативного Оптового общества», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Железнодорожная, дом 2, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»

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

### 2. Техническое состояние

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

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

Здание расположено в историческом центре г. Выборга (в квартале № 15 на земельном участке № 59) в бывшем городском районе Линнойтус по генеральному плану города 1861/1939 гг.

Существующее здание - каменное, прямоугольное в плане с небольшим выступом со стороны двора в С-З части и тремя современными пристройками с лестницами. Первоначальный Ю-В объем жилого дома был построен во 2-ой пол.

"Жилой и торговый дом В. Жаворонкова"  
Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район, г. Выборг  
ул. Крепостная, д. 5, кв. № 2

Акт технического состояния объекта  
культурного наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятника  
истории и культуры) народов РФ

XVIII в. по красной линии ул. Катарингатан (совр. ул. Крепостной) в восточной возвышенной части земельного участка (точная дата постройки не выявлена). К 1768 г. на земельном участке, принадлежащем капитану Грейну, сформировалась городская усадьба с каменным хоромным строением, людской, амбаром и сараем. Судя по историческим планам г. Выборга застройка усадьбы во 2-ой пол. XVIII в. неоднократно страдала от городских пожаров. В 1-ой пол. XIX в. участок принадлежал купеческой вдове Н. Лукиной. Жилой дом представлял собой одно-, двухэтажный объем, разделенный сквозным арочным проездом. В С-З части усадьба была отделена от улицы каменным ограждением. Сквозной арочный проезд вел в глубину участка к Часовой башне. В 1840-е гг. со сменой владельца (коллежский асессор Н. Кондрашев) двухэтажная часть дома была расширена и заняла всю оставшуюся С-В часть участка. Фасады здания были оформлены в стиле классицизма. В последней трети XIX – начале XX вв. участком владел купец В. Жаворонков. В доме были проведены некоторые перестройки и изменен внешний облик уличного фасада. В помещениях, расположенных с права от проездной арки, со стороны ул. Крепостной был устроен дверной проем, а в последствии были растесаны три оконных проема до витринных и выполнен декор обрамления всех проемов в виде наличников «с ушами» с приспособлением помещений под общественное назначение.

Во время боевых действий 1939-1944 гг. здание не получило серьезных повреждений, отразившихся на изменении его объема и фасадов. После 1954 г. в здании был проведен капитальный ремонт, изменен внешний облик уличного фасада (утрачен декор, часть дверных проемов превратилась в оконные или была заложена). Исследуемые помещения были приспособлены под жилую коммунальную квартиру. Помещения цокольного этажа продолжали использоваться как жилые квартиры, позже были приспособлены под общественное назначение. Фасады сохранили слабо выраженные черты классицизма.

Предположительно в 2013 г. была проведена перепланировка с устройством новых функциональных перегородок и большую коммунальную квартиру разделили на две отдельные двухкомнатные квартиры.

Помещения 1-го этажа (квартира №2) находятся в собственности Калининой Л.Г. (сведения из Единого государственного реестра недвижимости - кадастровый номер 47:01:0107001:602)

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

### а) фундаменты:

- бутовые, ленточные, не обследовались.

### б) цоколи и отмостки:

Со стороны лицевого фасада цоколь отсутствует, низ стен оштукатурен и окрашен в белый цвет, состояние неудовлетворительное (намокание, растрескивание и утраты штукатурного слоя). Со стороны арочного проезда и двора цоколь выложен из грубо обработанных гранитных камней, состояние удовлетворительное.

Со стороны ул. Крепостной тротуар выложен бетонной плиткой серого цвета, со

"Жилой и торговый дом В. Жаворонкова"  
Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район, г. Выборг  
ул. Крепостная, д. 5, кв. № 2

Акт технического состояния объекта  
культурного наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятника  
истории и культуры) народов РФ



стороны двора отмосткой служит асфальтовое покрытие.

в) стены:

стены: в техническом подполье, расположенном под помещением в дворовой части, выложены из валунов, остальные кирпичные исторические, в целом состояние удовлетворительное, за исключением простенка дворового фасада над пробитыми окнами с узким простенком, между ними наблюдается горизонтальная трещина; окна: на уличном фасаде оконные проемы исторические, со стороны двора оконные проемы, соответствующие помещениям заказчика, смещены и переложены в послевоенное время. Заполнения оконных проемов выполнены из металлопластика белого цвета, рисунок расстекловки не соответствует историческому, состояние удовлетворительное

двери: входной дверной проем в квартиру со стороны двора в несущей стене исторический, состояние перемычки удовлетворительное, дверь современная металлическая.

г) крыша (стропила, обрешетка, кровля):

Крыша двухскатная, водосток организованный, покрытие кровли — кровельное железо с полимерным покрытием по разреженной обрешетке из бруса. Стропильная система в удовлетворительном состоянии, чердак проветривается плохо, конденсат на кровельном покрытии, отсутствуют слуховые чердачные окна.

д) главы, шатры, их конструкции и покрытие:

щипцы и парапетные стенки: отсутствуют;

эркеры: отсутствуют.

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

облицовка стен: - отсутствует;

гладкая штукатурка: лицевой фасад - состояние неудовлетворительное (намокание, растрескивание и утраты штукатурного слоя вдоль откосов оконных проемов и в нижней части фасада, следы домозок, выполненных на низком профессиональном уровне); штукатурка «под шубу»: дворовый фасад состояние неудовлетворительное (намокание, трещины и утраты штукатурного слоя).

окраска стен: фасады окрашены в белый цвет – состояние неудовлетворительное;

монументальная живопись: отсутствует;

карнизы: на лицевом фасаде профилированный венчающий карниз выполнен в кирпиче и оштукатурен, карниз простого профиля - состояние неудовлетворительное (нарушение профиля, утраты и отслоение штукатурного слоя, деструкция кирпичной кладки и выветривание раствора из швов).

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

водосточные трубы: из оцинкованного металла, состояние удовлетворительное;

подоконные сливы: новые металлические, состояние удовлетворительное.

з) лестницы, крыльца:

"Жилой и торговый дом В. Жаворонкова"  
Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район, г. Выборг  
ул. Крепостная, д. 5, кв. № 2

Акт технического состояния объекта  
культурного наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятника  
истории и культуры) народов РФ

со стороны дворового фасада деревянная пристройка тамбур с каменным крыльцом заменена в послевоенное время – состояние деревянной постройки в целом удовлетворительное, состояние лестницы крыльца аварийное.

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

Общее состояние: удовлетворительное;

перекрытия (плоские): фрагментарно в дворовой части над техническим подпольем деревянные по деревянным балкам, и бревенчатый накат с поддерживающей конструкцией из бревен, опирающихся на несущие стены – общее состояние неудовлетворительное, прогибы, трещины вдоль балок и бревен, переувлажнение и загнивание древесины. В помещении, выходящем на улицу Крепостную, перекрытие выполнено в виде бревенчатого наката, состояние удовлетворительное. Под ним находится магазин по продаже сувениров, потолки которого защищены листами ГКЛ, доступа с конструкциям нет. Чердачное перекрытие деревянное по деревянным балкам с засыпкой из шлака и керамзита, подшито досками, штукатурка по дранке, состояние неудовлетворительное (наблюдаются трещины по балкам, сухая гниль);

полы: покрытия полов во всех помещениях дощатые по деревянным лагам, которые в свою очередь через деревянные подкладки лежат на деревянных балках и бревнам наката, наблюдаются уклоны полов. Пространство между балок заполнено шлаком и строительным мусором;

потолки: оштукатурены по дранке, местами наблюдаются незначительные трещины вдоль балок перекрытия - состояние неудовлетворительное, часть подшита ГКЛ и окрашена белой краской;

стены внутренние: кирпичные исторические на известковом растворе, оштукатурены и оклеены бумажными обоями, в туалете облицованы керамической плиткой – состояние удовлетворительное;

перегородки: поздние деревянные оклеенные обоями – состояние неудовлетворительное поздняя перегородка между помещениями кв. № 1 и № 2 полностью разобрана и восстановлена из газобетонных блоков. Стены тамбура обшиты вагонкой;

столбы, колонны: отсутствуют;

дверные проемы, их заполнения: сохранившийся дверной проем (вход в квартиру со стороны двора) первоначальный, второй первоначальный проем во внутренней несущей кирпичной стене слева от входа заложен кирпичом с устройством ниши.

Дверные заполнения современные;

лестницы, ступени: отсутствуют;

лепные, скульптурные и прочие декоративные элементы: отсутствуют;

системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод, канализация): помещения оборудованы современными коммуникациями: отоплением и электроосвещением, водоснабжением и водоотведением, состояние неудовлетворительное.

подъемные механизмы (лифты, эскалаторы): отсутствуют.

2.4. Живопись (монументальная и станковая):

Отсутствует.

"Жилой и торговый дом В. Жаворонкова"  
Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район, г. Выборг  
ул. Крепостная, д. 5, кв. № 2

Акт технического состояния объекта  
культурного наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятника  
истории и культуры) народов РФ



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

Отсутствуют.

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

- характер покрытия: асфальтовое покрытие - состояние удовлетворительное;  
- ворота: в арочном проезде лицевого фасада первоначальные ворота утрачены.

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

отсутствуют;

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

Отсутствует.

### 3. Особые условия

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

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

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

№ п/п	Состав (перечень) работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1	Научно-исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	март – июль 2024 г	
2	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	июль – февраль 2024 г 2025 г	
3	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	май - декабрь 2025 г.	
4	Содержание, использование и ремонт объекта культурного наследия		
5	Установка информационной надписи и	-	

"Жилой и торговый дом В. Жаворонкова"  
Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район, г. Выборг  
ул. Крепостная, д. 5, кв. № 2

Акт технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов РФ



	обозначений на объекте культурного наследия		
--	---	--	--

Подписи сторон:

Заказчик (Пользователь):
  
 (Подпись)

Калинина Л.Г.

(Ф.И.О. полностью)

Представители проектной организации:
 Директор ООО  
 «Спецпроектреставрация-  
 Выборг»

  
 (Подпись)

Хватова Ж.А.

(Ф.И.О. полностью)

 Главный архитектор проекта  
 ООО «Спецпроектреставрация-  
 Выборг»

  
 (Подпись)

Хватова Ж.А.

(Ф.И.О. полностью)

 Инженер-конструктор  
 ООО «Спецпроектреставрация-  
 Выборг»

  
 (Подпись)

Лобанова И.А.

(Ф.И.О. полностью)

"Жилой и торговый дом В. Жаворонкова"  
 Ленинградская обл.,  
 Выборгский муниципальный район, г. Выборг  
 ул. Крепостная, д. 5, кв. № 2

Акт технического состояния объекта  
 культурного наследия, включенного в единый  
 государственный реестр объектов  
 культурного наследия (памятника  
 истории и культуры) народов РФ

**Договоры с экспертами и дополнительные соглашения**

## ДОГОВОР № 07/24-1

### НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Выборг

10.04.2024 г.

Индивидуальный предприниматель **Калинина Людмила Геннадьевна**, действующая на основании выписки из ЕГРН от 27.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Глинская Наталия Борисовна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Исполнитель» обязуется в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт и приспособление помещений 1-го этажа (кв. № 2) для современного использования), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе» (с изм. на 27.04.2017 г.), определяющим объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

#### 2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

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

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

#### 3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость выполнения работ - договорная.

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

#### 4.

#### ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

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

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

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

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

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

4.2. «Исполнитель» обязан:

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном с действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Прокофьевым Михаилом Федоровичем и Калининым Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 09/24-2 и № 09/24-3 от 10.04.2024 г.

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

«Исполнитель»:

Эксперт



Глинская Н.Б.

«Заказчик»:

Индивидуальный предприниматель



Калинина Л.Г.





## ДОГОВОР № 07/24-2

### НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Выборг

10.04.2023 г.

Индивидуальный предприниматель **Калинина Людмила Геннадьевна**, действующая на основании выписки из ЕГРН от 27.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Прокофьев Михаил Федорович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Исполнитель» обязуется в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт и приспособление помещений 1-го этажа (кв. № 2) для современного использования), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе» (с изм. на 27.04.2017 г.), определяющим объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

#### 2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

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

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

#### 3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость выполнения работ - договорная.

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

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

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

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

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

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

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

4.2. «Исполнитель» обязан:

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном с действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Глинской Наталией Борисовной и Калининым Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 07/24-1 и № 07/24-3 от 10.04.2024 г.

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

«Исполнитель»:

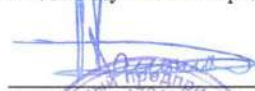
Эксперт



Прокофьев М.Ф.

«Заказчик»:

Индивидуальный предприниматель



Калинина Л.Г.





## ДОГОВОР № 07/24-3

### НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Выборг

10.04.2024 г.

Индивидуальный предприниматель **Калинина Людмила Геннадьевна**, действующая на основании выписки из ЕГРН от 27.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Калинин Валерий Александрович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Исполнитель» обязуется в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт и приспособление помещений 1-го этажа (кв. № 2) для современного использования), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе» (с изм. на 27.04.2017 г.), определяющим объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

#### 2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

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

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

#### 3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость выполнения работ - договорная.

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

#### 4.

#### ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

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

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

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

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

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

4.2. «Исполнитель» обязан:

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

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

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

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

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

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

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

## 5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном с действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Глинской Натальей Борисовной и Прокофьевым Михаилом Федоровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 07/24-1 и № 07/24-2 от 10.04.2024 г.

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

«Исполнитель»:

Эксперт

Калинин В.А.

«Заказчик»:

Индивидуальный предприниматель

Калинина Л.Г.





**Дополнительное соглашение № 1  
к договору № 07/24-1 от 01.09.2024 г.**

г. Выборг

«01» сентября 2024 г.

Индивидуальный предприниматель **Калинина Людмила Геннадьевна**, действующая на основании выписки из ЕГРН от 27.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Глинская Наталия Борисовна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящее дополнительное соглашение к договору № 07/24-1 от 10.04.2024 г. о нижеследующем:

1. Внести в п. 1.2 договора следующие изменения:

«1.2. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 25.04.2014 г. № 530 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе», определяющим объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора».

2. Внести в п. 4.1.2 договора следующие изменения:

«4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизы (Постановления Правительства РФ от 01.09.2024 № 530).

Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

«Исполнитель»:

«Заказчик»:

Эксперт

Глинская Наталия Борисовна

Индивидуальный предприниматель



Глинская Н.Б.



Калинина Л.Г.



**Дополнительное соглашение № 2  
к договору № 07/24-2 от 01.09.2024 г.**

г. Выборг

«01» сентября 2024 г.

Индивидуальный предприниматель **Калинина Людмила Геннадьевна**, действующая на основании выписки из ЕГРН от 27.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Прокофьев Михаил Федорович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящее дополнительное соглашение к договору № 07/24-2 от 10.04.2024 г. о нижеследующем:

1. Внести в п. 1.2 договора следующие изменения:

«1.2. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 25.04.2014 г. № 530 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе», определяющим объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора».

2. Внести в п. 4.1.2 договора следующие изменения:

«4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизы (Постановления Правительства РФ от 01.09.2024 № 530).

Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

«Исполнитель»:

«Заказчик»:

Эксперт

Индивидуальный предприниматель

Прокофьев Михаил Федорович

 Прокофьев М.Ф.

 Калинина Л.Г.



**Дополнительное соглашение № 3  
к договору № 07/24-3 от 01.09.2024 г.**

г. Выборг

«01» сентября 2024 г.

Индивидуальный предприниматель **Калинина Людмила Геннадьевна**, действующая на основании выписки из ЕГРН от 27.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Калинин Валерий Александрович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящее дополнительное соглашение к договору № 07/24-3 от 10.04.2024 г. о нижеследующем:

1. Внести в п. 1.2 договора следующие изменения:

«1.2. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 25.04.2014 г. № 530 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе», определяющим объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора».

2. Внести в п. 4.1.2 договора следующие изменения:

«4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизы (Постановления Правительства РФ от 01.09.2024 № 530).

Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

«Исполнитель»:

«Заказчик»:

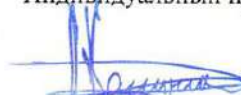
Эксперт

Калинин Валерий Александрович

Индивидуальный предприниматель



Калинин В.А.



Калинина Л.Г.





**Дополнительное соглашение № 1/1  
к договору № 07/24-1 от 01.09.2024 г.**

г. Выборг

«22» апреля 2025 г.

Индивидуальный предприниматель **Калинина Людмила Геннадьевна**, действующая на основании выписки из ЕГРН от 27.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Глинская Наталия Борисовна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящее дополнительное соглашение к договору № 07/24-1 от 10.04.2024 г. о нижеследующем:

1. Внести в Договор п. 4 «Права и обязанности сторон» следующие изменения:

подпункт 4.2.4 изложить следующего содержания: «Назначаемый срок устранения замечаний в случае их получения от госоргана охраны объектов культурного наследия – 8 календарных дней с момента передачи в электронном виде Исполнителю официального письма госоргана охраны объектов культурного наследия с замечаниями по проектной документации.»

2. Дополнить подпункт 4.2.5 «Передать Заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3 настоящего договора» следующим: «В случае устранения замечаний по проектной документации либо по государственной историко-культурной экспертизе, полученных от госоргана охраны объектов культурного наследия, передать заново заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3 настоящего договора».

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

«Исполнитель»:

«Заказчик»:

Эксперт

Глинская Наталия Борисовна

Индивидуальный предприниматель

 Глинская Н.Б.

 Калинина Л.Г.





**Дополнительное соглашение № 2/1  
к договору № 07/24-2 от 01.09.2024 г.**

г. Выборг

«22» апреля 2025 г.

Индивидуальный предприниматель **Калинина Людмила Геннадьевна**, действующая на основании выписки из ЕГРН от 27.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Прокофьев Михаил Федорович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящее дополнительное соглашение к договору № 07/24-2 от 10.04.2024 г. о нижеследующем:

1. Внести в Договор п. 4 «Права и обязанности сторон» следующие изменения:

подпункт 4.2.4 изложить следующего содержания: «Назначаемый срок устранения замечаний в случае их получения от госоргана охраны объектов культурного наследия — 8 календарных дней с момента передачи в электронном виде Исполнителю официального письма госоргана охраны объектов культурного наследия с замечаниями по проектной документации.».

2. Дополнить подпункт 4.2.5 «Передать Заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3 настоящего договора» следующим: «В случае устранения замечаний по проектной документации либо по государственной историко-культурной экспертизе, полученных от госоргана охраны объектов культурного наследия, передать заново заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3 настоящего договора».

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

«Исполнитель»:

«Заказчик»:

Эксперт

Индивидуальный предприниматель

Прокофьев Михаил Федорович

Калинина Л.Г.



Прокофьев М.Ф.



**Дополнительное соглашение № 3/1  
к договору № 07/24-3 от 01.09.2024 г.**

г. Выборг

«22» апреля 2025 г.

Индивидуальный предприниматель **Калинина Людмила Геннадьевна**, действующая на основании выписки из ЕГРН от 27.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Калинин Валерий Александрович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г. и именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящее дополнительное соглашение к договору № 07/24-3 от 10.04.2024 г. о нижеследующем:

1. Внести в Договор п. 4 «Права и обязанности сторон» следующие изменения:

подпункт 4.2.4 изложить следующего содержания: «Назначаемый срок устранения замечаний в случае их получения от госоргана охраны объектов культурного наследия – 8 календарных дней с момента передачи в электронном виде Исполнителю официального письма госоргана охраны объектов культурного наследия с замечаниями по проектной документации.».

2. Дополнить подпункт 4.2.5 «Передать Заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3 настоящего договора» следующим: «В случае устранения замечаний по проектной документации либо по государственной историко-культурной экспертизе, полученных от госоргана охраны объектов культурного наследия, передать заново заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3 настоящего договора».

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

«Исполнитель»:

«Заказчик»:

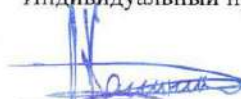
Эксперт

Калинин Валерий Александрович

Индивидуальный предприниматель



Калинин В.А.



Калинина Л.Г.



Протоколы заседаний экспертной комиссии

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул.

Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2025г. (шифр 06-2024).

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

« 10 » апреля 2024 г.

**Присутствовали:**

1. **Прокофьев Михаил Федорович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование – высшее (Ленинградский государственный Университет им. А.А. Жданова), историк; стаж работы по профессии – 44 года; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», генеральный директор.

2. **Глинская Наталия Борисовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1); образование высшее, (Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина); искусствовед, стаж работы по профессии – 47 лет; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», заместитель гендиректора.

3. **Калинин Валерий Александрович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5); образование – высшее (Санкт-Петербургский государственный политехнический университет), инженер-строитель; стаж работы по профессии – 22 года; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», главный инженер.

**Повестка дня:**

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4. Определение основных направлений работы экспертов**

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

**Постановили:**

определить следующие направления работы экспертов:

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

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

### **5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.**

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

**Постановили:** утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы: с 10.04.2024 г. по 04.03.2025 г.:

- 10.04.2024 г.: натурное обследование объекта, фотофиксация его современного состояния в целом и обследуемых помещений 1-го этажа;
- 11.04.2025 г. – 20.01.2025 г.: ознакомление с проектной документацией, выставление замечаний по проекту для их устранения, повторное рассмотрение проектной документации после устранения замечаний, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.
- 21.01.2025 г. – 03.03.2025 г.: оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями к нему.
- 04.03.2025 г.: заседание экспертной комиссии, подписание экспертами Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями электронными цифровыми подписями и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями.



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

**6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы**

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

**Постановили:** для проведения государственной историко-культурной экспертизы принять от Заказчика следующие документы:

- Задание госоргана охраны объектов культурного наследия на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 28.03.2024 г. № 05-05/24-23 (копия);
- Кадастровый паспорт на помещения квартиры № 2 по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, от 04.10.2009 г.;
- Технический паспорт на квартиру № 2 по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, от 24.09.2012 г. (копия);
- Сведения из ЕГРН на квартиру № 2, расположенную на 1-ом этаже в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (кад. № 47:01:0107001:602), площадью 57.80 м2 (копия);
- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-98. Фрагмент (копия);
- Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 14.04.2023 г. № 01-03/23-152 (копия).
- Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2025 г. (шифр 06-2024).

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

Председатель комиссии



Прокофьев М.Ф. 10.04.2024 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Глинская Н.Б. 10.04.2024 г.

Эксперт, член экспертной комиссии



Калинин В.А. 10.04.2024 г.

## ПРОТОКОЛ № 2

### заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул.

Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2025г. (шифр 06-2024).

г. Санкт-Петербург

« 04 » марта 2025 г.

### Присутствовали:

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

**2. Глинская Наталия Борисовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование высшее, (Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина); искусствовед, стаж работы по профессии – 46 лет; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», заместитель гендиректора.

**3. Калинин Валерий Александрович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование – высшее (Санкт-Петербургский государственный политехнический университет), инженер-строитель; стаж работы по профессии – 21 год; место работы и должность - ООО «Научно-проектный реставрационный центр», главный инженер.

### Повестка дня:

1. Рассмотрение проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений цокольного этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2025 г. (шифр 06-2024).
2. Согласование вывода и подписание Акта государственной историко-культурной экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

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

### Постановили:

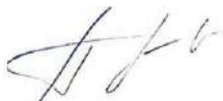
- 1) Согласиться с тем, что рассмотренная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт

помещений цокольного этажа с приспособлением для современного использования), выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2025 г. (шифр 06-2024), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

- 2) Согласовать вывод и подписать Акт государственной историко-культурной экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.
- 3) Передать заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, подписанный экспертами электронными цифровыми подписями со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

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

Председатель комиссии



Прокофьев М.Ф. 04.03.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Глинская Н.Б. 04.03.2025 г.

Эксперт, член экспертной комиссии



Калинин В.А. 04.03.2025 г.

## ПРОТОКОЛ № 3

### заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул.

Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2025г. (шифр 06-2024).

г. Санкт-Петербург

« 22 » апреля 2025 г.

### Присутствовали:

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

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

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

### Повестка дня:

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений цокольного этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2025 г. (шифр 06-2024) в связи с замечаниями по проектной документации, представленными в письме Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-11-267/2025-0-1 от 21.04.2025 г. и необходимостью корректировки проектной документации в части томов 3.1 «Пояснительная записка. Архитектурные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.АР) и 3.2. «Пояснительная записка. Конструктивные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.КР) и работы экспертной комиссии.

2. О рассмотрении откорректированной проектной документации (томов 3.1 «Пояснительная записка. Архитектурные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.АР) и 3.2. «Пояснительная записка. Конструктивные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.КР), поступивших в период проведения возобновленной экспертизы.

3. Определение основных направлений работы экспертов.

4. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.



5. О принятии откорректированных томов проектной документации, внесении изменений в АКТ ГИКЭ и приложения к нему (дополнительные соглашения к договорам с экспертами, протоколы заседания экспертной комиссии в связи с корректировкой проектной документации).

**1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии** в связи с замечаниями по проектной документации, представленными в письме Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-11-267/2025-0-1 от 21.04.2025 г. в части томов 3.1 «Пояснительная записка. Архитектурные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.АР) и 3.2. «Пояснительная записка. Конструктивные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.КР) и необходимостью корректировки проектной документации в части томов 3.1 «Пояснительная записка. Архитектурные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.АР) и 3.2. «Пояснительная записка. Конструктивные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.КР).

**Слушали:** Прокофьева М.Ф. о возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений цокольного этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2025 г. (шифр 06-2024) в связи с замечаниями по проектной документации, представленными в письме Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-11-267/2025-0-1 от 21.04.2025 г. и необходимостью корректировки проектной документации в части томов 3.1 «Пояснительная записка. Архитектурные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.АР) и 3.2. «Пояснительная записка. Конструктивные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.КР) и работы экспертной комиссии.

**Постановили:** Возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работу экспертной комиссии.

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

**2. О рассмотрении откорректированной проектной документации (томов 3.1 «Пояснительная записка. Архитектурные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.АР) и 3.2. «Пояснительная записка. Конструктивные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.КР), поступивших в период проведения возобновленной экспертизы:**

Проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений цокольного этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2025 г. (шифр 06-2024) в части томов 3.1 «Пояснительная записка. Архитектурные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.АР) и 3.2. «Пояснительная записка. Конструктивные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.КР) «Пояснительная записка. Конструктивные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.КР).

**Слушали:** Глинскую Н.Б. о рассмотрении и принятии полученных документов, поступивших в период проведения возобновленной экспертизы.

**Постановили:** принять рассмотренные полученные документы, поступившие в период проведения государственной историко-культурной экспертизы и указанные выше.

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

### **3. Определение основных направлений работы экспертов**

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

**Постановили:** определить следующие направления работы экспертов:

- Калинин В.А. проводит анализ представленных откорректированных томов проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;
- Прокофьев М.Ф. и Глинская Н.Б. оценивают полноту и комплектность предоставленных на экспертизу откорректированных томов проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, вносят изменения в Акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к нему (приложение 11.1 и протоколы № 3 и 4).

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

### **4. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии**

**Слушали:** Глинскую Н.Б. об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии в связи с возобновлением проведения государственной историко-культурной экспертизы.

**Постановили:** утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

22.04.2025 г. – 28.04.2025 г. – анализ внесенных в проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия корректировок (тома 3.1 «Пояснительная записка. Архитектурные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.АР) и 3.2. «Пояснительная записка. Конструктивные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.КР);

29.04.2025 г. – заседание экспертной комиссии, подписание электронными подписями и передача заказчику Акта государственной историко-культурной экспертизы с приложениями.

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

### **5. О принятии откорректированных томов проектной документации, внесении изменений в АКТ ГИКЭ и приложения к нему (дополнительные соглашения к договорам с экспертами, протоколы заседания экспертной комиссии в связи с корректировкой проектной документации).**

**Слушали:**

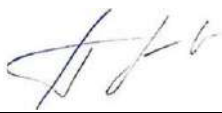
Глинскую Н.Б. и Калинина В.А. о принятии томов проектной документации, внесении изменений в АКТ ГИКЭ и приложения к нему (дополнительные соглашения к договорам с экспертами, протоколы заседания экспертной комиссии в связи с корректировкой проектной документации).

**Постановили:**

принять у заявителя откорректированные тома проектной документации (тома 3.1 «Пояснительная записка. Архитектурные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.АР) и 3.2. «Пояснительная записка. Конструктивные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.КР) и внести соответствующие изменения в текст Акта государственной историко-культурной экспертизы и приложения (дополнительные соглашения к договорам с экспертами и протоколы).

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

Председатель комиссии



Прокофьев М.Ф. 22.04.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Глинская Н.Б. 22.04.2025 г.

Эксперт, член экспертной комиссии



Калинин В.А. 22.04.2025 г.

## ПРОТОКОЛ № 4

### заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул.

Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2025г. (шифр 06-2024).

г. Санкт-Петербург

« 29 » апреля 2025 г.

### Присутствовали:

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

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

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

### Повестка дня:

1. Рассмотрение откорректированной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2025г. (шифр 06-2024) (в частности тома 3.1 «Пояснительная записка. Архитектурные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.АР) и 3.2. «Пояснительная записка. Конструктивные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.КР) «Пояснительная записка. Конструктивные решения» (шифр 06-2024-ПЗ.КР).

2. Согласование выводов и подписание Акта государственной историко-культурной экспертизы цифровой электронной подписью.

3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

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




**Постановили:**

1. Согласиться с тем, что откорректированная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой и торговый дом В. Жаворонкова» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 5 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования), выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2025г. (шифр 06-2024), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Согласовать выводы и подписать Акт государственной историко-культурной экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530.
3. Передать заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, подписанный экспертами электронными цифровыми подписями со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа PDF.

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

Председатель комиссии



Прокофьев М.Ф. 29.04.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Глинская Н.Б. 29.04.2025 г.

Эксперт, член экспертной комиссии



Калинин В.А. 29.04.2025 г.