

**Акт**  
**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного**  
**наследия «Жилой дом с магазинами»**  
**по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная,**  
**д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению**  
**(реставрация и ремонт фасадов и крыши)»,**  
**выполненной ООО «АРМ-3» в 2025 г.**  
**(шифр 012-АРМ3/2025)**

**Санкт-Петербург, Ленинградская область, г. Выборг**  
**2025 г.**

### 1. Дата начала и дата окончания экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «04» августа 2025 года по «18» августа 2025 года на основании договоров ООО «АРМ-3» с государственными экспертами: Прокофьевым Михаилом Федоровичем (договор №1 от 04.08.2025 г.); Глинской Наталией Борисовной (договор №2 от 04.08.2025 г.); Калинин Валерием Александровичем (договор № 3 от 04.08.2025 г.).

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

**3. Заказчик экспертизы:** Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская -3» (ООО «АРМ-3»); Адрес: 191186, г. Санкт-Петербург, пер. Мошков, д. 5, лит. А, кв. 1; ИНН 7841093609/ КПП 784101001; ОГРН 1217800054977; e-mail: [olgakrukova@inbox.ru](mailto:olgakrukova@inbox.ru), тел. +7-911-950-58-54

### 4. Сведения об экспертах. Состав экспертной комиссии:

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

#### Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество	<b>Прокофьев Михаил Федорович</b>
Образование	Высшее Ленинградский Государственный Университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	45 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	<b>Глинская Наталия Борисовна</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	47 лет
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт

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

	по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	<b>Калинин Валерий Александрович</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	22 года
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №3493 от 25.12.2023 г
Профиль экспертной деятельности	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

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

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.

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

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

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

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

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

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.  
«18» августа 2025 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.  
«18» августа 2025 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Эксперт: Калинин В.А.  
«18» августа 2025 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

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

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненная ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025).

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

Определение соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненной ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025).

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

- Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши), выполненная ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025).
- Копия задания Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 05-05/25-56 от 29.05.2025 г.;
- Копия Приказа Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 01.12.2015 г. № 01-03/15-63 «Об утверждении Перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области»;
- Копия Приказа Комитета по культуре Ленинградской области от 29.04.2025 г. № 01-03/25-23 «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10;
- Выписки из ЕГРН: от 06.08.2025 г.(пом.1); от 06.08.2025 г. (пом.2); от 06.08.2025 г. (пом.3); от 06.08.2025 г. (пом.4); от 06.08.2025 г.(пом.5); от 06.08.2025 г.(пом.6.1.); от 06.08.2025 г.(пом.6.2.); от 06.08.2025 г.(пом.7).

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

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

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

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

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

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

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

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

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

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

### **11.1. Общие положения:**

–Приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 01.12.2015 г. № 01-03/15-63 «Об утверждении Перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области» объект включен в перечень выявленных объектов культурного наследия;

–Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 29.04.2025 г. № 01-03/25-23 «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10» утвержден предмет охраны объекта культурного наследия.

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

Исследуемый участок расположен в Центральном р-не г. Выборга, на пересечении улиц Крепостной и Водной Заставы. На плане владельческих участков от 1939 г. он был отнесен к кварталу № 7 исторически сложившегося городского района Линноитус и ему был присвоен № 19.

Объект расположен в пределах старейшего исторического района Выборга, застройка которого начала формироваться вскоре после основания Выборгского замка в 1293 г.

Наиболее ранние элементы застройки участка относятся к XV в.<sup>1</sup> Вплоть до 1640-х гг. в границах каменной городской стены сохранялась средневековая радиальная планировка. Исследуемый земельный участок находился в квартале на склоне скальной горы Клокберг (Колокольная гора).

После произошедшего в 1627–1628 гг. двух пожаров город стал застраиваться по регулярному плану, разработанному инженером Андресом Торстенссоном и землемером Андреасом Стренгом.<sup>2</sup> Жилые дома строились по красной линии новых улиц. Однако некоторые улицы, все же выходили за красную линию застройки, подчиняясь очертаниям уцелевших после пожара и реконструированных значимых городских зданий. На схеме наложения регулярной застройки на средневековую сеть улиц видно, что в дорегулярный период большая часть исследуемого участка находилась, вероятно, в зоне плотной застройки. Однако, согласно схеме наложения, фасад рассматриваемого строения, обращенный в сторону ул. Крепостной расположен непосредственно на линии расположения улицы дорегулярного периода.<sup>3</sup>

В 1738 г. пожар уничтожил почти весь город. Русскими военными инженерами под руководством полковника де Кулона был составлен план Выборгской крепости, с указанием сохранившихся после пожара каменных строений, среди которых на плане зафиксированы два сгоревших каменных, находившихся на территории исследуемого участка.<sup>4</sup> Лицевыми фасадами дома были обращены на главную городскую улицу, второй фасад первого строения был также обращен на ул. Водной Заставы.

План Выборгской крепости от 1756 г. фиксирует, что уже к середине XVIII в. по линии границ полностью застроены обе линии фасада по периметру участка.<sup>5</sup>

На плане владельческих участков 1768 г. - на данном участке отмечено уже семь отдельных построек, размещенных вдоль границ этой территории.<sup>6</sup>

Пожар 1793 г. нанес урон, в том числе и исследуемому строению.

Первое изображение дома встречается на чертеже Выборгской крепости 1794 г. Фасад каменного двухэтажного здания, перекрыт двускатной крышей, обращен на Крепостную улицу и условно разделен на две части. Ритм и количество дверных и оконных проемов у первой и второй половин не совпадают.<sup>7</sup> Главная часть здания, имеющая форму конской подковы, согласно страховым книгам, была построена в 1795 г.<sup>8</sup>

В период с 1818 г. по 1830 г. владельцем дома был бургомистр Аксель Юхан Хольмбом, а затем, с 1834 г. – его наследники.

---

<sup>1</sup> Сакса А.И., Смирнов А.М. Археологические исследования средневекового Выборга в 2011–2012 гг.

<sup>2</sup> Меурман О. О плане города Выборга и его зданиях до 40-х гг. XVII в. / Перевод Э.М. Риор // Архив Выборгского музея-заповедника.

<sup>3</sup> Светоч М.С., Куприн С.А. Историческая справка к проекту.ООО АРМ-3;012-АРМ3/2025, л.7, илл.1

<sup>4</sup> Проскуракова М.Е. «Из определенных к Остзею»: гарнизоны крепостей Выборга и Кексгольма в первой половине XVIII века. Петрозаводск: Изд-во ПетрГУ, 2012. С. 98–99; 167–169.

<sup>5</sup> Светоч М.С., Куприн С.А. Историческая справка к проекту.ООО АРМ-3;012-АРМ3/2025, илл.3

<sup>6</sup> Там же, илл.4

<sup>7</sup> Там же, илл.5

<sup>8</sup> Костоломов М.Н. Wiborgiana: Краеведческие очерки / Сост. С.И. Ковнер. СПб, 2018. С. 314.

С 1845 г. до 1850 г. дом принадлежал надворной советнице Софии Эрн –создательнице первого в Финляндии женского общества и благотворительнице.<sup>9</sup> В 1845 г. дом был перестроен по проекту архитектора Карла Лесцинга для Софии Эрн.<sup>10</sup>

В период с 1860 г. до 1870 г. здание перешло во владение купца Петра Антонова, а затем и его наследникам вплоть до 1888 г. В этот период на фасаде, обращенном к ул. Водной Заставы были прорублены дополнительные оконные проемы и дверь, изменен фасад, обращенный к ул. Крепостной: увеличены окна второго этажа, на первом этаже изменилось количество и форма окон, добавлены дополнительные дверные проемы, ведущие в здание. Все оконные и дверные проемы первого этажа получили прямые перемычки. Окна и двери были оформлены наличниками, декоративными карнизами, сандриками. Перестраиваются внутривдворовые флигели участка. Работы по перестройке дома для наследников П. Антонова были проведены по проектам архитекторов Фредерика Августа Уденваля (1875 г.), Юхана Якоба (Жака) Аренберга (1884 г.), Юхана Брюнольфа Блумквиста (1898 г.).<sup>11</sup>

В 1890 г. владелицей дома стала Елизавета Бердяева; в 1892 г она продает часть дома купцу Павлу Антонову, а другая часть дома, была передана ее наследникам после нее.<sup>12</sup>

Вторая половина XIX в. характеризуется периодом непрерывных перестроек здания, которое обретает законченную форму парадного многофункционального дома, состоящего из системы строений закрытого типа с внутренним двориком. Внутреннее устройство дворика зафиксировано на панораме, выполненной в 1865 г. фотографом Михаэлем Сейфертом.<sup>13</sup> Дом имел металлическую кровлю главного корпуса и его боковых флигелей, световые окошки, множество выводов печных труб. Кровля - с зигзагообразным краем для

организации системы водоотведения. Крыша хозяйственного (служебного) блока строений была укрыта черепицей и выводов труб в своем объеме не имеет.

На протяжении первой половины XX в. владельцы здания, как и в предыдущем столетии часто сменялись. Часть дома, перешедшая по купчей Павлу Антонову в 1905 г. перешла купцу Вильгельму Клейну. В 1908г устроен новый вход в помещения и оконный проем в северной части фасада по ул. Водной Заставы. С 1910 г. по 1926 г. дом принадлежал купцу В. Клейну, наследникам Е. Бердяевой и управляющему Й. Алехину. В 1914 г. дворовый флигель был построен по проекту архитектора Туре Серенсена.<sup>14</sup>

С 1902 г., по адресу Екатерининская улица 10 функционировал табачный магазин под управлением В. Клейна. В 1914 г. - открыт Американский базар.<sup>15</sup>

В период с 1916 г. по 1918 г. в помещении здания действовала механическая мастерская Й. Алехина. С 1920 г. в адресных книгах фигурирует название «Стекольная и зеркальная фабрика Восточной Финляндии», расположенная по адресу ул. Водной заставы.<sup>16</sup>

По информации из адресных и профессиональных справочников за 1926 г. по адресу Екатерининская улица 10 функционировали кафе и филиал табачной фабрики *Stude, Paul, Secur.* под названием *Mercur.* Также здесь располагались кафе-ресторан *Tivoli 18*, Выборгская сельскохозяйственная контора, универсальный магазин *Jantunenand Kumpp* и магазин одежды, владельцем которого был Э. Карьялайнен.<sup>17</sup>

В 1927 г., наряду с уже действующими предприятиями, на улице Водной Заставы 1 открывается кафе *Alku*, владельцем которого стал Ф. Поутиаинен. В следующем, 1928 г., по адресу Екатерининская улица 10 был указан магазин скобяных изделий, а также Восточно-Карельская Лесоторговая компания.<sup>18</sup>

<sup>9</sup> Костоломов М.Н. *Wiborgiana: Краеведческие очерки* / Сост. С.И. Ковнер. СПб, 2018.С. 313

<sup>10</sup> Светоч М.С., Куприн С.А. Историческая справка к проекту.ООО АРМ-3;012-АРМ3/2025. Илл.6

<sup>11</sup> Там же, илл.7,8,9

<sup>12</sup> Краснолуцкий А.Ю. Выборг: в 3 т. Т. 1. СПб: Крига, 2021 г. С. 487.

<sup>13</sup> Светоч М.С., Куприн С.А. Историческая справка к проекту.ООО АРМ-3;012-АРМ3/2025. Илл.10.

<sup>14</sup> Там же илл.14

<sup>15</sup> Спутник по г. Выборгу и его окрестностям. 1915. С. 30.

<sup>16</sup> Светоч М.С., Куприн С.А. Историческая справка к проекту.ООО АРМ-3;012-АРМ3/2025.л.9

<sup>17</sup> Там же, л.9

<sup>18</sup> Там же, л.9

В 1931 г., когда Екатерининская улица уже была переименована в Линнанкату (Крепостная ул.), работала мастерская *Wickström Junior*, принадлежащая дипломированному инженеру Рою Й. Викстрёму, а также - кустарная мастерская *Oiva* и открылся кафе-ресторан *Apollo*.<sup>19</sup>

В 1932 г. в здании на улице Водной Заставы 1 размещалась мастерская меховщика, а на Линнанкату 10 (Крепостная ул), - кафе-ресторан *Cospol29* и багетная мастерская Й. Хюютийя.

К 1935 г. в здании открылось кафе-ресторан *Paakin*, торгово-посредническая организации *Sampo* и Карельское хореографическое училище под руководством А. Хянькияинена.<sup>20</sup>

В 1936 г. на Линнанкату 10 (Крепостная ул.) находится Акционерное Общество «Финское корпусообработывающее производство» и до 1938 г. - «Новая Выборгская химчистка» (владелец Х. Ранки).<sup>21</sup>

В 1920-е гг. производились ремонтные работы во флигелях здания.

Чертежи 1920-х гг. фиксируют увеличение количества окон первого и второго ярусов с фасада, обращенного на ул. Водной заставы (швед. *Wattenportsgatan*, фин. *Vesiportinkatu*) и появление там дополнительных дверных проемов. Внутренние флигели, обращенные во двор участка, также подверглись перестройкам. Были прорублены дополнительные окна, обращенные во двор.<sup>22</sup>

В период Великой Отечественной войны здание не получило разрушений.

С 1960 г. в здании некоторое время размещалось специализированное управление спецработ №3 «Леноблстроя», а также, до конца 1980-х гг. помещения занимал «ВЫБОРГТОРГ».

Во второй половине 1980-х гг. в здании по ул. Крепостная 10 находилось выборгское отделение Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры «ВООПИК».

На фотографиях от 1998 г. видны изменения во внешнем облике обоих фасадов здания. Декоративные элементы в духе модерна, ранее обрамлявшие окна и двери упрощаются, либо исчезают. Часть оконных и дверных проемов закладывается, и обновляется фасад здания: его покрывают декоративной штукатуркой под «шубу» и перекрашивают в глухой серо-зеленый цвет. По воспоминаниям очевидцев, ремонтные работы, приведшие к изменению фасадной части, велись в 1988 г.<sup>23</sup>

В 1990-е гг. в здании размещались Комитет по управлению имуществом, Ассоциация арендаторов предприятий общественного питания, строительно-коммерческий центр «Дом», «Жилстрой-1», и «Экосистема», а также магазин «РЫБА – МЯСО».

В 2000-е гг. в доме находились: выборгское отделение Российской транспортной инспекции, Народный дом, выборгское отделение Межрегионального общественного учреждения, ООО «Русский стиль», магазин «Эколог» и «Дом деловой книги». В 2006 г. – ООО «Новая Европа».

В 2010-е гг. здесь также размещалось Некоммерческое партнерство «Центр независимой экспертизы».

В 2024г. все организации были расселены. В настоящее время правообладателями помещений являются юридические лица и муниципалитет г. Выборга.

### 11.3 Описание современного состояния объекта.

Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом с магазинами» находится в историческом центре г. Выборга, по адресу: ул. Крепостная, 10 (угол ул. Водной Заставы).

---

<sup>19</sup> Светоч М.С., Куприн С.А. Историческая справка к проекту.ООО АРМ-3;012-АРМ3/2025,л.9

<sup>20</sup> Там же, л.9

<sup>21</sup> Там же л.10

<sup>22</sup> Там же, илл.15,17-22

<sup>23</sup> Там же, л.10

Здание имеет значительную строительную историю и объединяет несколько разновременных небольших объемов XVIII и XIX вв. по улицам Крепостная и Водной Заставы. В настоящее время объект представляет собой двухэтажный объем со сложной планировочной композицией и объединяет в единое целое:

- прямоугольный в плане двухэтажный уличный корпус (по Крепостной ул.),
- Г-образный в плане двухэтажный северо-западный уличный корпус со сквозным арочным проездом (по ул. Водной Заставы),
- двухэтажный прямоугольный в плане юго-восточный корпус (стоящий по юго-восточной границе участка исторической застройки).

Стены сложены из красного кирпича и валунов на известково-песчаном растворе. Перекрытия - плоские, межэтажные; плоское, сквозного арочного проезда (монолитный железобетон по металлическим балкам), своды – кирпичные, коробовые с распалубками и без (двухэтажный уличный корпус по Крепостной ул.).

Крыша двухэтажного уличного корпуса по Крепостной улице – двухскатная с ендовами. Крыша северо-западного уличного корпуса по улице Водной Заставы двухскатная, восточной пристройки - односкатная с ендовами. Крыша дворового юго-восточного корпуса – односкатная. Стропильная система деревянная. Покрытие кровель – металлическая черепица (поздняя).

Слуховые окна двух типов – с прямоугольным и треугольным столярным заполнением (поздние). Дымовые трубы отсутствуют (часть дымовых труб сохранилась в уровне чердака).

В центре фасада, выходящему на Крепостную улицу, крыша имеет перепад отметок конька, выполненный за счет конструкции стропильной системы).

Фасады здания имеют разное архитектурно-художественное решение. Композиция фасада по улице Крепостной двухъярусная, асимметричная, на 8 осей:

- первый этаж прорезан прямоугольными оконными и дверными проемами, имеющими разной ширины простенки; оконные проемы обрамлены наличниками, профилированными узкими с четвертями нижних углов (четверти утрачены), над проемами переходящими в Т-образную форму; сандрики лучковые профилированные с горизонтальным карнизом; поля боковых частей над проемами декорированы двумя патерами и завершаются профилированной тягой. Дверной проем по 5-й оси оформлен узким профилированным наличником, над проемом – прямой профилированный сандрик, увенчанный полукруглым профилированным элементом. Два других проема также декорированы узкими профилированными наличниками, над проемами переходящими в Т-образную форму; сандрики лучковые профилированные с горизонтальным карнизом, поля боковых частей над проемами украшены двумя патерами и завершаются профилированной тягой;

- второй этаж прорезан прямоугольными оконными проемами, расположенными по осям проемов первого этажа; проемы имеют подоконные тяги простого профиля. Рисунок расстекловки столярных заполнений оконных проемов: первый этаж – шестичастная, во многом утрачена; второй этаж – Т-образная. Исторический рисунок дверных заполнений утрачен.

Завершается фасад профилированным кирпичным карнизом, оштукатуренным, пятирядным, с валиком.

Выходы вентканалов на уровне верха оконных проемов по обоим этажам закрыты металлическими «крышечками».

Отделка стены – штукатурка «под шубу» (поздняя), гладкая штукатурка, окраска.

Композиция фасада по улице Водной Заставы двухчастная, двухъярусная, асимметричная: правая часть в 6 осей, левая – в 8 осей.

Правая часть (более ранней постройки):

- первый этаж прорезан хаотично расположенными на разных отметках и разной высоты четырьмя прямоугольными оконными проемами и одним узким дверным проемом (по 4-й оси); на окнах частично сохранились исторические подпятники ставен.

- второй этаж прорезан прямоугольными оконными проемами, простенки между которыми разные по ширине (часть существующих проемов расширена, либо недавно пробита).

Левая часть (постройки позднее правой части):

- первый этаж разделен широким прямоугольным проемом сквозного проезда на 2 части и прорезан прямоугольными оконными проемами, слева от арки – 4 проема, справа – 3 проема;

- второй этаж прорезан девятью прямоугольными оконными проемами, причем проем по 5 оси расположен по одной оси с аркой проезда по первому этажу.

Фасады правой и левой частей завершаются венчающими карнизами разного профиля.

Отделка стены – штукатурка «под шубу» (поздняя), гладкая штукатурка, окраска.

В створе арочного въезда во двор установлены двустворчатые ворота (поздние) из черного металла, покрашены краской черного цвета.

Композиция северного (дворового) фасада корпуса по Крепостной улице двухъярусная, асимметричная, двухчастная: правая часть в 3 оси, левая – в 2 оси.

Левая часть:

- первый этаж прорезан одним оконным проемом по 1-й оси; стена пристроена в утилитарных целях в конце XX века;

- второй, заглубленный, этаж прорезан двумя узкими оконными проемами, один из которых заужен.

Правая часть:

- на первом этаже находятся 2 дверных проема, левый проем – с прямой перемычкой; правый проем имеет арочную перемычку, столярное заполнение заглублено в толщу стены и установлено под углом к плоскости фасада;

- на втором этаже расположены три оконных проема разных размеров.

Фасад первого этажа в левой части завершается карнизом, фасад второго этажа завершается венчающим карнизом, профиль которого не совпадает с профилем карниза фасада по Крепостной улице.

Отделка стены – штукатурка «под шубу» (поздняя), гладкая штукатурка, окраска.

Первый этаж левой части встроен в конце XX в.; фасад правой части является фасадом здания 1739 г.

Композиция дворового фасада корпуса по улице Водной Заставы трехчастная, двухъярусная, асимметричная.

Выступающий исторический объем бывшей лестничной клетки разделяет фасад на левую часть в 2 оси и правую часть в 8 существующих осей.

- стены первого этажа прорезаны прямоугольными оконными проемами, дверные проемы с прямыми перемычками; второй этажа - оконными проемами разной ширины с прямыми перемычками, простенки разные по ширине (часть существующих проемов расширена, либо недавно пробита).

Юго-восточный фасад выступающего объема имеет прямоугольный «лежащий» невысокий оконный проем в уровне 2-го этажа. Фасад не имеет завершающего карниза.

Юго-западный фасад дворовой пристройки корпуса по улице Водной Заставы имеет асимметричную двухъярусную композицию в 1 ось.

Стены прорезаны прямоугольными дверным и оконными проемами, расположенными по одной оси. Завершается фасад венчающим карнизом, не совпадающим по профилю с карнизом юго-восточного дворового фасада.

Отделка стены – штукатурка «под шубу» (поздняя), гладкая штукатурка, окраска.

Ближе к северу на дворовом фасаде имеется небольшое крыльцо из нескольких ступенек, конца XX в.

Северо-западный фасад (дворовый) юго-восточного корпуса имеет асимметричную двухъярусную композицию в 8-9 осей:

- стены первого этажа прорезаны тремя дверными проемами с прямыми перемычками и пятью оконными проемами; второго этажа - девятью оконными проемами.

Завершается фасад венчающим профилированным карнизом.

Отделка стены – штукатурка «под шубу» (поздняя), гладкая штукатурка, окраска. Ближе к северу на дворовом фасаде имеется небольшое крыльцо из нескольких ступенек, к. XX в.

Торцевой фасад юго-восточного корпуса имеет по первому этажу два оконных проема с прямыми перемычками, по второму этажу – один широкий оконный проем. Завершающий карниз – профилированный, идентичный карнизу дворового фасада.

В настоящее время, в результате послевоенных капитальных ремонтов и перепланировок 1950-х – 1990-х гг., архитектурное решение фасада значительно искажено. Но, в целом, на фасадах сохранились отдельные элементы архитектурного декора.

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

### **12.1. Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы:**

- фотографические изображения объекта (выполнены 04.08.2025);

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

1. Кепп Е.Е. Архитектурные памятники Выборга XIII–XX. Путеводитель. Л, 1977.  
Костоломов М.Н. Wiborgiana: Краеведческие очерки. Сост. С.И. Ковнер. СПб, 2018.
2. Краснолуцкий А.Ю. Выборг: в 3 т. Т. 1. СПб: Крига, 2021 г.
3. Проскуракова М.Е. «Из определенных к Остзею»: гарнизоны крепостей Выборга и Кексгольма в первой половине XVIII века. Петрозаводск, 2012
4. Сакса А.И., Смирнов А.М. Археологические исследования средневекового Выборга в 2011–2012 гг. // Бюллетень № 3. Охранная археология. СПб, 2013.
5. Светоч М.С., Куприн С.А. Историческая справка к проекту.ООО АРМ-3;012-АРМ3/2025.
6. Спутник по г. Выборгу и его окрестностям. 1915.
7. Тюленев В.А. Изучение Старого Выборга. СПб, 1995.

### **Нормативная документация:**

1. ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры;
2. ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования;
3. ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.
4. ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования;
5. ГОСТ Р 55945-2014. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия;
6. ГОСТ Р 21.101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.
7. ГОСТ Р 70630-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Предварительные работы»;
8. ГОСТ Р 70631.1-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Часть 1. Комплексные научные исследования».
9. ГОСТ Р 70632.2-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Проект реставрации и приспособления. Часть 1. Стадия «Проект».
10. ГОСТ Р 21.101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.

11. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в действующей редакции;
12. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.

### **13. Обоснование вывода экспертизы.**

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненная ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025) в составе:

Номер тома	Обозначение	Наименование
		<b>Раздел 1. Предварительные работы</b>
1.1.	012-АРМ3/2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
1.2.	012-АРМ3/2025-ПИ	Часть 2. Предварительные исследования
1.3.	012-АРМ3/2025-ФФ	Часть 3. Фотофиксация существующего состояния объекта
		<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования</b>
2.1.	012-АРМ3/2025-ИАИ	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
2.2.	012-АРМ3/2025-ОЧ	Часть 2. Архитектурные обмеры
2.3.	012-АРМ3/2025-ИТИ	Часть 3. Инженерно-технические исследования
2.4.	012-АРМ3/2025-ИХТИ	Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования строительных и отделочных материалов
2.5.	012-АРМ3/2025-КНИ	Часть 5. Отчет по комплексным научным исследованиям
		<b>Раздел 3. Проект реставрации и ремонта фасадов и крыши</b>
3.1.	012-АРМ3/2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
3.2.	012-АРМ3/2025-АР	Часть 2. Архитектурные решения
3.3.	012-АРМ3/2025-КР	Часть 3. Конструктивные решения
3.4.	012-АРМ3/2025-ТР	Часть 4. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов
3.5.	012-АРМ3/2025-ПОР	Часть 5. Проект организации реставрации

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

##### **Том 1.1. Часть 1. Исходно-разрешительная документация.**

В томе представлены: копия лицензии, выданная МК РФ Обществу с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская -3» (ООО «АРМ-3») 22.07.2022 г. № МКРФ 22445.

Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 05-05/25-56 от 29.05.2025 г.;

- Учетная документация по объекту культурного наследия.
- Правоустанавливающие документы.

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

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

### **Том 1.2. Часть 2 Предварительные исследования.**

Том содержит:

- общие данные об объекте культурного наследия.
- общую методологическую направленность работ.
- краткие исторические сведения, описание исследуемого объекта.

На основании проведенных предварительных исследований разработана и представлена программа комплексных научных исследований.

Акт технического состояния объекта культурного наследия от 20.05.2025 г.

Акт утрат первоначального облика культурного наследия от 30.04.2025 г.

- В раздел включен АКТ определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.07.2025 г.

Вышеуказанный акт составлен по утвержденной форме, содержит необходимые данные о состоянии объекта перед проектированием, состав предполагаемых работ и заключение о том, что данные работы не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

Предполагаемые виды работ:

Комплекс ремонтных и реставрационных мероприятий по фасадам:

- Расчистка от поздней штукатурки «под шубу» и цементосодержащей штукатурки.
- Реставрация кирпичной кладки стен и декора (с вычинками и докомпоновками в необходимом объеме).
- Ремонт (усиление в местах трещин) наружных кирпичных стен введением в швы кирпичной кладки связующих спиралевидных анкеров марки RSA-bar сечением 8мм с последующим инъектированием трещин в теле кирпичной кладки.
- Инъектирование трещин в кирпичной кладке наружных стен шириной раскрытия от 1,0мм и более, способом инъектирования под давлением специальных инъекционных растворов с предварительной зачеканкой трещин.
- Раскрытие исторического дверного проема и двух оконных проемов с восстановлением исторического штукатурного декора (наличников и междуэтажного профилированного карниза) в осях 1-2/А (фасад по ул. Водной Заставы) с восстановлением гранитных ступеней входа.
- Раскрытие до исторических габаритов двух дверных проемов в осях 6-7/Г (северо-западный дворовый фасад юго-восточного корпуса).
- Восстановление штукатурной отделки поля стены в соответствии с историческим решением (гладкая штукатурка) и декора.
- Восстановление штукатурных наличников оконных и дверных проемов 1-го этажа в осях А-Д/1 (фасад по Крепостной улице).
- Реставрация и восстановление гипсового лепного декора.
- Окраска штукатурных поверхностей фасада, штукатурного и гипсового декора.
- Замена линейных покрытий.
- Замена вентиляционных решеток.
- Дозакладка до исторических габаритов участков стен в зоне арочного проезда.
- Замена позднего воротного заполнения с восстановлением по историческим аналогам.
- Замена поздних столярных заполнений оконных и дверных проемов с выполнением рисунка расстекловки по иконографии.
- Выравнивание отметки уровня земли по дворовым фасадам.
- Устройство отмостки с выполнением гидроизоляции по дворовым фасадам.
- Замена поздних крылец.

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

- Замена и устройство козырьков над входами.

Комплекс ремонтных и реставрационных мероприятий по элементам крыши и водосточной системы:

- Реставрация кирпичной кладки стен (с вычинками и докомпоновками в необходимом объеме) в уровне чердака.

- Ремонт стропильных конструкций здания путем частичной замены и протезирования поврежденных элементов стропильных конструкций с сохранением существующих конструктивных решений.

- Замена обрешетки.

- Обработка стропильной системы и обрешетки огнебиозащитным составом.

- Замена позднего покрытия из металлочерепицы на фальцевую кровлю (по иконографии) с выполнением надстенных желобов.

- Замена водосточных труб.

- Установка кровельного ограждения.

- Восстановление слуховых окон по иконографии.

- Восстановление исторических дымовых труб по иконографии.

- Устройство наружной металлической лестницы на кровлю.

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности рассматриваемого объекта культурного наследия согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Представленные в разделе предварительные исследования достаточны для разработки проектной документации.

### **Том 1.3. Часть 3. Фотофиксация существующего состояния объекта.**

В соответствии с Заданием Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 05-05/25-56 от 29.05.2025 г. в рамках комплексных научных исследований специалистами ООО «АРМ-3» была проведена детальная фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия в период разработки проектной документации. В томе представлена схема фотофиксации, а также фотографии каждого из элементов крыши, фасадов объекта культурного наследия. Фотофиксация выполнена в достаточном объеме и дает представление о техническом состоянии всех элементов объекта.

## **Раздел II. Комплексные научные исследования.**

### **Том 2.1. Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования.**

Представленные в данном томе историко-архивные и библиографические исследования, результатом которых является историческая справка и иконографические материалы, достаточны для принятия решений по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования.

### **Том 2.2. Часть 2. Архитектурные обмеры.**

Натурные исследования были проведены специалистами ООО «АРМ-3» комплексным методом документальной фиксации объектов культурного наследия.

В данный том включены обмерные чертежи общих видов (планы чердака, кровли, фасады), фрагментов, деталей и шаблонов элементов объекта культурного наследия, а также картограммы дефектов.

На чертежах показаны:

- места сохранившейся исторической валунной кладки;
- деструкция кирпичной кладки;
- заложенные проемы;
- ремонтные вставки инородными материалами;
- места биопоражений;
- деструкция штукатурного слоя;
- деструкция красочных покрытий;
- трудноудаляемые загрязнения, вандальные надписи;
- трещины;
- маркировка проемов.

Результатом данного раздела стал комплект архитектурно-археологических обмерных чертежей, включающий в себя все основные проекции памятника, необходимые для дальнейшего проектирования

В ходе работ были применены технологии:

- наземного лазерного сканирования и фотограмметрические методы;
- ручные и инструментальные домеры в областях, недоступных лазерным обмерам.

Специалисты, проводившие натурные исследования, имеют соответствующую квалификацию в сфере охраны объектов культурного наследия.

Наземное лазерное сканирование проводилось при помощи инструментов, приборов и программного обеспечения, применяемых для исследования объектов культурного наследия.

В процессе проведенных исследовательских работ были графически зафиксированы участки разрушений и утраты.

Представленные в томе архитектурные обмеры дают достаточно полную оценку фактического состояния геометрических параметров конструкций объекта культурного наследия, его отдельных частей и деталей, необходимых для разработки проекта реставрации.

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

### **Том 2.3. Часть 3. Инженерно-технические исследования.**

Целью проведенных инженерно-технических исследований было:

- обследование и оценка технического состояния строительных конструкций в части фасадов и крыши объекта культурного наследия;
- обследование технического состояния сохранившихся несущих и ограждающих конструкций фасадов;
- инструментальное определение параметров дефектов и повреждений (ширины и глубины раскрытия трещин, смещений, прогибов и т.п.).

На основании проведенных инженерно-технических исследований были сделаны следующие выводы:

- фундамент под кирпичные стены объекта культурного наследия находится в работоспособном состоянии. Дефектов и повреждений, осадочных (силовых) трещин свидетельствующих о недостаточной несущей способности грунтов основания фундаментов при существующих нагрузках выявлено не было;
- наружные продольные и поперечные несущие стены находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, имеются сетки волосяных трещин на штукатурке фасада

шириной раскрытия до 0,5 мм, локальное отслоение, вспучивание и разрушение штукатурного слоя, локальные следы намоканий и саже-пылевых загрязнений на фасаде, локальные следы недавних заделок трещин, отличающие от основного цвета фасада, места вывалов и деструкции кирпичной кладки, трещины раскрытием до 2,5мм;

– цоколь и отмостка по периметру объекта находятся в ограниченно работоспособном состоянии, выявлены следы повсеместного намокания и загрязнения, следы биоповреждений и разрастание мха, переувлажнение в местах крепления водосточных труб, трещины шириной до 2мм, бухчение штукатурного слоя;

– внешнее декоративное убранство фасадов находится в ограниченно работоспособном состоянии. Внешнее декоративное убранство фасадов в виде штукатурного декора (подоконные доски, аттики, оконные наличники, венчающий карниз и т.д.).

Состояние архитектурных элементов фасадов находится в неудовлетворительном состоянии, присутствуют повсеместные саже-пылевые загрязнения на поверхности конструкций, локальные утраты архитектурных элементов декора, механические повреждения, сетки волосяных трещин, локальные отслоения и вспучивания штукатурного слоя, локальные следы протечек, следы коррозии отливов и линейных покрытий, потеки продуктов коррозии и разрастания лишайников на поверхности металлических козырьков с кронштейнами;

– водосточные желоба и металлические покрытия выступающих элементов фасадов находятся в ограниченно работоспособном состоянии, имеются утраты окрасочного слоя, саже-пылевые загрязнения со следами протечек, локальные биоповреждения, деформации металла, нарушение герметичности в местах завывдривания примыканий, коррозия металла, утрата отдельных элементов;

– оконные заполнения находятся в неудовлетворительном состоянии, присутствует гниение и следы биоповреждений оконных рам и коробок, локальные утраты окрасочного слоя оконных рам и подоконников, трещины и следы рассыхания древесины оконных рам и коробок саже-пылевые загрязнения на поверхности оконных рам;

– дверные заполнения наружных входных и внутренних дверей находятся в неудовлетворительном состоянии. Наружные входные двери выполнены металлическими, частично стилизованные под филенчатые. На поверхности дверных полотен видны царапины, сколы, потёртости лакокрасочного покрытия на поверхности дверей, следы окиси металлической фурнитуры, следы коррозии металла на поверхности металлических входных дверей;

– крыльца дворовых фасадов находится в ограниченно-работоспособном состоянии, имеются сколы, каверны, эрозия камня, трещины и деформации;

– покрытие кровли находится в ограниченно-работоспособном состоянии, присутствуют механические повреждения, многочисленные протечки, сплошная коррозия металла, часть металлочерепицы покрыта рулонной гидроизоляцией;

– стропильные конструкции кровли находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, утрата отдельных элементов стропильных конструкций, следы протечек, биопоражения, растрескивание конструкций, следы поздних ремонтов с использованием элементов с недостаточным сечением, отсутствие огнезащитной обработки стропильных конструкций.

Общее состояние сохранившихся конструкций в части фасадов и кровли признано ограниченно-работоспособное из-за общего количества дефектов и повреждений.

Согласно ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов. Недвижимые памятники» по Приложению А, СП 22.13330.2016 по Приложению Д и материалам проведенного натурного обследования строительных конструкций объекта культурного наследия относятся к III категории (ограниченно-работоспособное) технического состояния зданий и сооружений.

По результатам проведенных исследований разработаны и представлены в томе следующие рекомендации:

- устройство строительных лесов на объекте культурного наследия для процесса реставрационных работ;
- реставрация фасадов по результатам натурных исследований материалов согласно методике реставрационных работ, разработанных в объеме проектной документации по ремонту и реставрации фасадов объекта культурного наследия с восстановлением утраченных архитектурных деталей и штукатурного слоя с последующей окраской в согласованный колер;
- очистка поверхности стен от грибка и плесени, потеков продуктов коррозии с последующей биоцидной обработкой и антисептированием;
- замена или укрепление отслоившейся, поврежденной штукатурки фасадов, а также покрытую сетками трещин по наружным кирпичным фасадным стенам с последующей окраской в согласованный колер;
- восстановление локальных утрат штукатурных слоев отделки фасадов, штукатурных тяг, наличников, утраченного декора;
- реставрация карнизных свесов (венчающих карнизов) фасадов с восстановлением утрат и заменой поврежденных участков;
- демонтаж бетонных крылец дворовых фасадов, с последующей их заменой;
- демонтаж металлических и железобетонных козырьков, с последующей их заменой;
- замена оконных блоков на новые деревянные окна с сохранением исторической расстекловки и восстановлением исторической фурнитуры;
- реставрация наружных металлических дверных блоков с расчисткой от старых окрасочных слоев, обработкой очагов коррозии специальными растворами и дальнейшей грунтовкой с окраской;
- инъектирование кирпичной кладки стен в местах образования трещин раскрытием более 0,5мм;
- усиление кирпичной кладки стен спиральными анкерами в зоне образования трещин раскрытием более 1,5мм;
- замена покрытия кровли с окраской;
- ремонт стропильных конструкций кровли путем замены и протезирования отдельных элементов;
- расчистка сохраняемых элементов кровли с обработкой огнебиозащитными составами;
- замена обрешетки кровли с обработкой огнебиозащитным составом;
- замена деформированных, негерметичных линейных покрытий и элементов водосточных труб с последующей окраской;
- ремонт кирпичной кладки стен фасада путем вычинки и инъектированием безусадочными ремонтными составами в местах образования трещин и деструкции кладки (в том числе скрытых под отделочными слоями);
- устранение дефектов и повреждений элементов объекта.

В процессе реставрации объекта культурного наследия могут быть выявлены дополнительные дефекты, требующие дополнительного обследования специализированной организацией для уточнения мероприятий по их устранению.

Представленные в томе инженерно-технические исследования проведены в достаточном объеме для определения технического состояния фасадов и крыши выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами», как в целом, так и отдельных элементов. Разработанные и приведенные в томе рекомендации по реставрации являются основанием для принятия архитектурных и конструктивных проектных решений.

#### **Том 2. 4. Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования строительных и отделочных материалов.**

В данном томе приведены результаты натурального обследования и лабораторных исследований материалов отделки объекта «Жилой дом с магазинами».

Для лабораторных исследований осуществлялся отбор проб образцов материалов каменной кладки, кирпичной кладки и штукатурной отделки. В первую очередь, было

уделено внимание материалам, наиболее близким к исторической основе. Параллельно с отбором проб была осуществлена фотофиксация.

В задачу лабораторных исследований образцов отделки входило:

- отбор образцов проб;
- фотофиксация;
- петрография (определение материала и состава);
- химический анализ (определение типа вяжущего, карбонатизации);
- определение групп вяжущих и связующих специфическими реакциями;

Были выполнены: визуальное обследование объекта, проведена фотофиксация состояния элементов отделки в условиях доступности; выбраны участки для отбора образцов; отобрано 15 проб для исследования; проведены лабораторные физико-химические исследования образцов; подготовлен отчёт по результатам исследования.

Выводы по результатам натурного обследования и лабораторным исследованиями материалов отделки объекта:

#### **По фасадам здания:**

Исторические наружные и внутренние капитальные стены сложены из кирпичной кладки, в нижней цокольной части присутствуют вставки валунной кладки. Фасады оштукатурены фактурной штукатуркой под «шубу», покрашены краской зелёного и серого оттенка. Цокольная часть сильно углублена в грунт, оштукатурена с фасадом.

Фасады здания претерпели изменения в результате закладки части оконных и дверных проёмов, утраты фрагментов архитектурно-декоративных элементов и искажения профилей карнизов, а также оштукатуривания стен под «шубу».

Оконные заполнения деревянные и современные стеклопакеты. Дверные заполнения поздние современные деревянные и металлические.

Архитектурный декор лицевых фасадов состоит из обрамления наличниками оконных и дверных проёмов, сандриков (лучковые и прямые) над дверными и оконными проёмами, подоконных тяг простого профиля, венчающего карниза с трёхрядным и пятирядным профилем.

По дворовым фасадам проходят различные многочисленные коммуникации – трубы, кабели, провода и т.п.

Водосбор с кровли организован через водосточные трубы и металлические линейные покрытия выступающих элементов фасадов.

#### **Состояние кирпичной кладки**

Открытая кирпичная кладка наблюдается в местах разрушения и утрат штукатурной отделки на лицевом и дворовых фасадах. Кладка выполнена глиняным полнотелым кирпичом на известковом растворе.

Состояние кирпичной кладки: вывалы в кирпичной кладке, разрушения кирпича больше чем на половину объёма, утраты кладочного раствора до пустошовки, поверхностное и глубокое выкрашивание кирпичного материала и кладочного раствора, загрязнения, сколы, ремонтная обмазка кладки сложным раствором на основе цемента, биопоражения зелёными водорослями, мхом и грибами, высолы.

#### **Состояние штукатурки с красками фасадов здания.**

Фасады отделаны штукатуркой с грубой фактурой «под шубу», изготовленной из сложного раствора на основе цемента с крупным наполнителем из кварцевого песка. В местах разрушения и утрат верхнего штукатурного слоя наблюдаются многочисленные нижние штукатурные слои с финишными покрытиями различных цветов (охра, синий, зелёный). Отдельные части и фрагменты фасадов отделаны ремонтной штукатуркой с гладкой фактурой из сложного раствора на основе цемента.

Покраска фасадов выполнена красками на синтетическом связующем – лицевые фасады покрашены красками зелёного оттенка, дворовые фасады покрашены краской светло-серого оттенка.

Дефекты штукатурной отделки и покраски: отслоение и крупные утраты штукатурной отделки, сетчатые трещины, ремонтные домазы растворами на основе цемента, сильные

загрязнения, образования биопоражений (грибок, плесень, водоросли), деструкция окрасочного слоя с вымыванием и выгоранием пигмента, ремонтные подкраски красками на синтетическом вяжущем, загрязнения рисунками «граффити». Штукатурка при простукивании «бухтит» во многих местах.

Штукатурка старая белого цвета, белого цвета, относительно прочная, пористая, неплотная, мелящая и пачкающаяся, воду впитывает хорошо. Выполнена на гашеной белой извести с добавкой гипса (не менее 25%) с разнофракционными разнообразными мелкозернистыми минералами. Штукатурку делали на месте из отдельных компонентов.

Сильно грубая фактура штукатурки создана в наше время, наносились на штукатурку неправильно, без расчистки, друг на друга, без учёта прочности и цвета.

Нижняя штукатурка с покрытиями со смешанной кладки первого этажа фасада здания имеет 9 покрытий. Штукатурка старая (может относиться к довоенному времени изготовления) светло-бежевого цвета, относительно прочная, пористая, плотная, воду впитывает хорошо. Штукатурка отличается от штукатурок поля стены по ул. Крепостная, Штукатурку делали на месте из отдельных компонентов. Краски, шпаклёвки и грунтовки наносились на штукатурку неправильно, без расчистки, друг на друга, без учёта прочности и цвета.

Штукатурка с покрытиями с кирпичной кладки поля стены первого этажа фасада здания по ул. Водная застава имеет не менее 20 покрытий, между покрытиями есть слои уличной грязи и пыли. Штукатурка старая (может относиться к довоенному времени изготовления) светло-бежевого цвета тонкая, относительно прочная, пористая, плотная, воду впитывает хорошо. Штукатурка отличается от штукатурок поля стены по ул. Крепостная. Грубая фактура штукатурки создана современной цементной шпаклёвкой методом набрызга без растирки. Краски, шпаклёвки и грунтовки наносились на штукатурку неправильно, без расчистки, друг на друга, без учёта прочности и цвета.

Штукатурка с покрытиями с кирпичной кладки поля стены второго этажа фасада здания по ул. Водная застава имеет 14 покрытий. Штукатурка старая (может относиться к довоенному времени изготовления) серовато-светло-бежевого цвета, относительно прочная, пористая, плотная, воду впитывает хорошо. Выполнена на гашеной гидратной извести с разнофракционными разнообразными минералами. Грубая фактура штукатурки создана современной шпаклёвкой методом набрызга без растирки.

Штукатурка с покрытиями с кирпичной кладки поля стены второго этажа фасада здания по ул. Водная застава имеет 5 покрытий. Штукатурка нижняя старая (может относиться к довоенному времени изготовления) тонкая светло-бежевого цвета, непрочная, пористая, плотная, воду впитывает хорошо. Штукатурку делали на месте из отдельных компонентов.

#### **Состояние архитектурного штукатурного и гипсового декора.**

Штукатурная отделка архитектурного декора лицевых фасадов выполнена раствором на минеральном вяжущем с наполнителем. При создании профиля обрамления оконных проемов использовались армирующие штыри-кляммеры из черного металла. Покраска декора выполнялась красками на синтетическом связующем. Под сандриками есть декор в виде кнопок-выпуклостей из гипса, покрашенный краской белого цвета.

Состояние архитектурного штукатурного и гипсового декора: отслоение и крупные утраты штукатурной отделки с обнажением кирпичной основы, утраты кирпичной кладки декора на венчающих карнизах (поверхностная деструкция кирпичей, утраты кладочного раствора), вставки из силикатного кирпича в кладке венчающего карнизах (на дворовых фасадах), коррозия металла арматуры обрамления оконных проемов, сильные уличные пылевидные загрязнения, сетчатые трещины, образования биопоражений (грибок, плесень, водоросли), деструкция окрасочного слоя, ремонтные домазы растворами на основе цемента.

Штукатурку делали на месте из отдельных компонентов.

#### **Состояние цокольной части.**

Цокольная часть сильно углублена в грунт, оштукатурена с фасадом. В местах утрат штукатурной отделки наблюдаются вставки из гранитных валунов. Из-за постоянного

воздействия влаги происходит разрушение штукатурной отделки в цокольной части, разрушение кирпичной кладки, наблюдаются утраты кирпичей, кладочного раствора, биопоражения (водоросли, лишайник).

Состояние гранитных валунов: утраты кладочного раствора, загрязнения уличной пылью, сколы и трещины на валунах, биопоражения зелёными водорослями, мхом и грибами.

#### **Металлические линейные окрытия, свесы кровли, водосточные трубы.**

Металлические окрытия выступающих архитектурных деталей и элементов сильно корродированы, местами отсутствуют, сгнили. Наблюдается деформация и нарушение герметичности окрытий в местах примыканий к фасаду, утраты красочного слоя, ржавчина и коррозия металла. На свесах металлической кровли образования мха и травы (в местах застоя воды).

Водосточные трубы корродированы, наблюдается нарушение герметичности примыкания элементов, деформация труб, утраты деталей водосточных труб.

#### **Оконные заполнения.**

Оконные заполнения поздние деревянные из хвойных пород древесины крашенные и современные стеклопакеты

Состояние оконных заполнений: полная деструкция красочного слоя, посерение древесины, биопоражения, гниение и почернение древесины, сколы и механические повреждения деревянных деталей оконных рам, повреждение остекления.

Рамы окон первого этажа здания по ул. Водная застава из древесины хвойной породы ели. Рама старая, в древесине нет ходов личинок и жуков. На лицевой стороне рамы окна расположено 12 красочных покрытий. Краски хрупкие и ломкие. Верхняя краска загрязнена бытовой пылевидной грязью, паутиной и предп. чёрной плесенью. Краски на древесине потрескались. Краски наносились на древесину неправильно, без расчистки, друг на друга, без учёта цвета и прочности покрытий.

#### **Дверные заполнения.**

Дверные заполнения в здании установлены поздние разного вида и материала изготовления: деревянные, металлические.

Состояние дверных заполнений: деструкция красочного слоя, царапины по красочному слою, сколы и механические повреждения деревянных деталей, трещины на филенках дверных полотен, посерение и почернение древесины отдельных деталей, признаки биопоражения, утраты деталей запорной фурнитуры, сильные уличные загрязнения.

#### **Арочный проезд во двор с металлическими воротами.**

Арочный проезд во двор имеет в своем перекрытии металлические балки с бетонными плитами. Стены и перекрытие проезда оштукатурены раствором на минеральном вяжущем и покрашены краской бежевого оттенка на синтетическом связующем.

В створе арочного въезда во двор установлены двустворчатые ворота из черного металла (поздние), покрашены краской черного цвета.

Состояние штукатурной и красочной отделки проезда: трещины и утраты штукатурки, механические повреждения (сколы, царапины), биопоражения, уличные загрязнения, загрязнения фасадной краской. На потолке проезда наблюдаются трещины отделки по стыкам плит перекрытия, металлические балки перекрытия со следами ржавчины.

Состояние металлических ворот: загрязнения, деструкция покраски, ржавчина.

#### **Детали, конструкции и элементы из чёрного металла (решетки на окнах, кронштейны козырьков, вентиляционные решетки)**

На фасадах присутствуют детали и конструкции из чёрного металла (поздние): вентиляционные решётки, решётки на окнах, кронштейны козырьков над входами. Состояние металлических деталей и конструкций: ржавчина, коррозия, сильные уличные загрязнения, деструкция красочных слоев.

В томе представлены результаты проведенных микологических исследований.

Согласно выводам Установлен высокий уровень микологического повреждения древесины в конструкциях стропильной системы обследованного здания. Выявлены зоны

значительной деструкции древесины, что стало следствием взаимосвязанных процессов биологической и химической коррозии. Текущее состояние и внешний вид древесины (темные и светлые участки) обусловлено, главным образом, естественными процессами старения материала, остатками прежних пропиток и обмазок, воздействием переменной влажности, следами биоповреждений.

Повреждение материалов сопряжено с локальным повышенным увлажнением. Выявленные грибы-деструкторы находятся в активном состоянии. Степень повреждения древесины стропильной системы локально составляет II-III по ГОСТ Р 70005-2022.

В пробах с повреждённых материалов в результате микологического исследования выявлено 13 видов микроскопических (плесневых) грибов, а также стерильный светлый мицелий и 2 вида домовых дереворазрушающих грибов (белый и плёнчатый домовые грибы). Численность грибов в пробах оказалась крайне высокой.

Выявленные очаги биологического повреждения конструкций стропильной системы обследованного здания свидетельствуют о необходимости проведения комплексных мероприятий, нацеленных на противодействие биоповреждениям материалов интерьеров: проведение расчистки деревянных конструкций от загрязнений, а также поверхностных биологических наслоений; произвести просушку деревянных конструкций; предусмотреть замену деревянных конструкций с признаками гнили и развития домового гриба; провести биоцидную обработку деревянных конструкций, используя рекомендованные проектом уже апробированные составы, строго придерживаясь технологий их производителей. Для технического укрепления деревянных конструкций, протезирования и восстановления проектом предлагается использовать древесину (или другие материалы), прошедшие предварительную биоцидную обработку.

В томе представлены **Рекомендации по порядку ведения ремонтно-реставрационных работ на фасадах здания**

- 1) Подготовительные работы.
- 2) Расчистка фасадов от штукатурной отделки со всеми финишными слоями до кирпичной и каменной кладки.
- 3) Сушка кирпичной и каменной кладки фасадов здания.
- 4) Биоцидная обработка кирпичной кладки фасадов здания.
- 5) Реставрация кирпичной кладки фасадов здания:
  - вычинка и переборка кирпичной кладки фасадов здания;
  - устранение дефектов поверхности кирпичей методом мастиковки;
  - восстановление кладочного раствора кирпичной кладки фасадов здания.
- 6). Восстановление штукатурной отделки поля стены фасадов здания.
- 7) Финишная отделка поля стены фасадов здания:
  - грунтование штукатурки перед шпаклеванием;
  - шпаклевание штукатурки;
  - грунтование и покраска штукатурки поля стены.
- 8) Восстановление архитектурного штукатурного декора:
  - восстановление штукатурки;
  - финишная отделка архитектурного штукатурного декора;
  - грунтование штукатурного декора перед шпаклеванием;
  - шпаклевание штукатурки;
  - грунтование и покраска декора.
- 9) Реставрация гипсового декора («пупырки» под сандриками) фасадов здания:
  - фотофиксация;
  - осмотр и отбраковка гипсового декора;
  - комплексная расчистка и подготовка гипсового декора;
  - реставрация или замена элементов крепления гипсового декора из чёрного металла;
  - восстановление разрушенных и утраченных деталей, фрагментов гипсового декора;
  - догипсовка в местах мелких утрат гипсового декора;
  - монтаж;

-грунтование и покраска гипсового декора.

10) Реставрация цокольной части из гранитных валунов фасадов здания:

-комплексная очистка гранитных валунов от всех видов загрязнений, биопоражений;

-восстановление утраченных или заменяемых камней методом вычинки (вставки);

-восстановление шовного раствора между гранитными валунами цокольной части.

11) Восстановление ворот фасадов здания.

12) Замена и монтаж новых оконных заполнений фасадов здания.

13) Замена и монтаж новых дверных заполнений фасадов здания.

14) Монтаж водосточных труб, подоконных отливов, навесов фасадов здания.

15) Восстановление вентиляционных решеток фасадов здания.

16) Заключительные работы (демонтаж строительных лесов, подмостей, временного освещения, отопления, уборка бытового и строительного мусора, оформление реставрационного отчёта).

Порядок работ может быть изменён в зависимости от ситуации на объекте по согласованию с авторским и техническим надзорами.

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

#### **Том 2. 5. Часть 5. Отчет по комплексным научным исследованиям.**

В данном томе сведены все результаты комплексных научных исследований, которые сформировали целостную картину состояния памятника, как исторического облика, так и технического состояния в целом (и отдельных элементов), что позволило сформулировать общую научную концепцию реставрации и рекомендации по ремонту и реставрации отдельных элементов

Материалы рассмотренных экспертами комплексных научных исследований по составу и содержанию соответствуют требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

### **Раздел III. Проект реставрации и ремонта фасадов и крыши.**

#### **Стадия Проект.**

##### **Том 3.1. Часть 1. Пояснительная записка.**

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

##### **Том 3.2. Часть 3. Архитектурные решения.**

Проектом предусмотрены следующие комплексы работ:

###### **По фасадам:**

1. Расчистка от поздней штукатурки «под шубу» и цементсодержащей штукатурки;
2. Реставрация кирпичной кладки стен и декора (с вычинками и докомпоновками в необходимом количестве):
  - сушка кирпичной кладки;
  - биоцидная обработка кирпичной кладки;
  - расчистка от деструктированного и пораженного высолами кирпича и кладочного раствора, вычинка и переборка кирпичной кладки;

- механизированная расчистка кирпичной кладки методом струйно-вихревой (сухой) воздушно-абразивной очистки;
  - устранение дефектов поверхности кирпича методом мастиковки;
  - восстановление кладочного раствора кирпичной кладки.
3. Реставрация кладки из гранитных валунов (в том числе цоколя)
    - комплексная очистка гранитных валунов от всех видов загрязнений, биопоражений;
    - доочистка каменной кладки методом струйно-вихревой (сухой) воздушно - абразивной очистки;
    - восстановление утраченных или заменяемых камней методом вычинки (вставки);
    - восстановление шовного раствора между гранитными валунами.
  4. Раскрытие исторического дверного проема и двух оконных проемов с восстановлением исторического штукатурного декора (наличников и междуэтажного профилированного карниза) в осях 1-2/А (фасад по ул. Водной Заставы).
  5. Раскрытие до исторических габаритов двух дверных проемов в осях 6-7/Г (северо-западный дворовый фасад юго-восточного корпуса)
  6. Восстановление штукатурной отделки поля стены в соответствии с историческим решением (гладкая штукатурка) и декора. В зоне цоколя применяются известковые штукатурные смеси с гидравлической добавкой для обеспечения долговечности штукатурного слоя в зоне, подверженной воздействию влаги.
  7. Восстановление штукатурных наличников оконных и дверных проемов 1-го этажа в осях А-Д/1 (фасад по Крепостной улице).
  8. Шпаклевание, грунтование и покраска штукатурной отделки поля стены и декора.
  9. Реставрация гипсового лепного декора (патеры):
  10. Замена линейных покрытий.
  11. Дозакладка до исторических габаритов участков стен в зоне арочного проезда.
  12. Замена позднего воротного заполнения с восстановлением по историческим аналогам.
  13. Замена поздних столярных заполнений оконных и дверных проемов с выполнением рисунка расстекловки по иконографии.
  14. Выравнивание отметки уровня земли по дворовым фасадам.
  15. Устройство отмостки с выполнением гидроизоляции по дворовым фасадам.
  16. Восстановление гранитных ступеней в зоне раскрываемого дверного проема
  17. Замена поздних крылец.
  18. Устройство и замена козырьков над входами

#### **По крыше:**

1. Замена позднего покрытия из металлочерепицы на фальцевую кровлю (по иконографии) с выполнением надстенных желобов.
2. Замена водосточных труб.
3. Установка кровельного ограждения.
4. Восстановление слуховых окон по иконографии.
5. Восстановление исторических дымовых труб (по иконографии).
6. Устройство наружной металлической лестницы на кровлю.

В томе представлены предложения по цветовому решению проекта, основанные на анализе архивных и иконографических материалов, результатам химико-технологических исследований, - которые должны быть согласованы с Комитетом по сохранению культурного наследия Ленинградской области, пользователем и авторским надзором после выполнения пробных выкрасок на фасаде.

Предложенные проектом архитектурные решения основаны на проведенных специалистами ООО «АРМ-3» комплексных научных исследованиях, включающих историко-библиографических, историко-архитектурных натурных исследованиях, инженерно-технических и инженерных химико-технологических исследованиях, - позволивших разработать архитектурные решения по ремонту и реставрации фасадов и крыши выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами».

### **Том 3. 3. Часть 3. Конструктивные решения.**

Представленные в данном томе решения приняты на основании результатов инженерно-технических исследований.

Проектом предлагаются следующие работы:

-инъектирование трещин в кирпичной кладке наружных стен фасадов шириной раскрытия от 1,0 мм и более, способом инъектирования под давлением специальных инъекционных растворов методике реставрационных работ с предварительной зачеканкой трещин;

-ремонт (усиление) трещин в наружных кирпичных фасадных стенах здания введением в швы кирпичной кладки связующих спиралевидных анкеров марки «RSA-bar» сечения Ø8 мм с последующим инъектированием трещин в теле кирпичной кладки;

-вычинка разрушенных участков кирпичной кладки на глубину 1 кирпича (в зоне трещин);

-ремонт стропильных конструкций здания путем частичной замены отдельных элементов стропильной системы на новые, аналогичного сечения и протезированием несущих элементов стропильных конструкций;

-расчистка стропильных конструкций от пыли, грязи, следов биопоражения и гнили, с обработкой огнебиозащитным составом.

Принятые в проекте конструктивные решения направлены на обеспечение сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами».

### **Том 3.4. Часть 4. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов.**

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

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

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

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

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

### **Том 5. Проект организации реставрации.**

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

Представленный проект организации реставрации разработан в соответствии с Заданием Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 05-05/25-56 от 29.05.2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненной ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025) было установлено следующее:**

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

- 1) Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности – в соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.
- 2) Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с Заданием Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 05-05/25-56 от 29.05.2025 г., - выданным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;
- 3) Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона №73-ФЗ и с одержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 4) Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы;
- 5) Разработанные проектные решения по ремонту, реставрации объекта культурного наследия основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 5 5567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- 6) Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.
- 7) Предусмотренные в проектной документации решения обеспечивают сохранение предмета(ов) охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами», утвержденного Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 29.04.2025 г. № 01-03/25-23 «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10»;
- 9) Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ;
- 10) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;
- 11) Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ.
- 12) Предусмотренные проектной документацией работы в соответствии со ст. 42, 43 Федерального закона от 22.06.2002 №73-ФЗ относятся к работам по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия и не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

#### 14. Вывод экспертизы:

о соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненной ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025).

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

**Приложение №1.** Протоколы заседания экспертной комиссии от 04.08.2025 г.; от 11.08.2025 г. и от 18.08.2025г.

**Приложение №2.** Договоры ООО «АРМ-3» с государственными экспертами: Прокофьевым Михаилом Федоровичем (договор №1 от 04.08.2025 г.); Глинской Наталией Борисовной (договор №2 от 04.08.2025 г.); Калинин Валерием Александровичем (договор № 3 от 04.08.2025 г.).

**Приложение №3.** Материалы фотофиксации.

**Приложение №4.** Копия задания Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 05-05/25-56 от 29.05.2025 г.

**Приложение №5.** Копия Приказа Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 01.12.2015 г. № 01-03/15-63 «Об утверждении Перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области».

**Приложение №6.** Копия Приказа Комитета по культуре Ленинградской области от 29.04.2025 г. № 01-03/25-23 «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10.

**Приложение №7.** Копия Выписок из ЕГРН: от 06.08.2025 г.(пом.1); от 06.08.2025 г. (пом.2); от 06.08.2025 г. (пом.3); от 06.08.2025 г. (пом.4); от 06.08.2025 г.(пом.5); от 06.08.2025 г.(пом.6.1.); от 06.08.2025 г.(пом.6.2.); от 06.08.2025 г.(пом.7).

16. Дата оформления заключения экспертизы.

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.  
«18» августа 2025 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.  
«18» августа 2025 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Эксперт: Калинин В.А.  
«18» августа 2025 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

## Протоколы заседаний экспертной комиссии

**Протокол № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной**  
**документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой**  
**дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг,**  
**ул. Крепостная, д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению**  
**(реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненной ООО «АРМ-3» в 2025 г.**  
**(шифр 012-АРМ3/2025).**

Санкт-Петербург

«04» августа 2025 г.

**Присутствовали:**

**Прокофьев Михаил Федорович:** председатель экспертной комиссии; образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 45 лет; место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Глинская Наталия Борисовна:** ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 47 лет; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Калинин Валерий Александрович:** член экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер-строитель, стаж работы по профессии - 22 года; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Повестка дня:**

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

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

**Слушали:**

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

**Постановили:**

утвердить состав членов экспертной комиссии:

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

**Голосование:**

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

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

**Слушали:**

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

**Постановили:**

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

**Голосование:**

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

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

**Слушали:**

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

**Постановили:**

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

**Голосование:**

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

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

**Слушали:**

Прокофьева М.Ф. - определение основных направлений работы экспертов.

**Постановили:**

определить следующие направления работы экспертов:

1. Калинин В.А. проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Глинская Н.Б. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Прокофьев М.Ф. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Прокофьев М.Ф.

**Голосование:**

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

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

**Слушали:**

Глинскую Н.Б. - об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

**Постановили:**

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с «04» августа 2025 года по «18» августа 2025 года:

«04» августа 2025 г. - «12» августа 2025 г. - натурное обследование здания, фотофиксация современного состояния; ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

«12» августа 2025 г. - «18» августа 2025 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

«18» августа 2025 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

**Голосование:**

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

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

**Слушали:**

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

**Постановили:**

для проведения государственной историко-культурной экспертизы принять от Заказчика документы в составе:

- Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши), выполненная ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025).
- Копия задания Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 05-05/25-56 от 29.05.2025 г.;
- Копия Приказа Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 01.12.2015 г. № 01-03/15-63 «Об утверждении Перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области»;
- Копия Приказа Комитета по культуре Ленинградской области от 29.04.2025 г. № 01-03/25-23 «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10.

**Голосование:**

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

Председатель экспертной комиссии

М.Ф. Прокофьев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б. Глинская

Член экспертной комиссии

В.А. Калинин

 «04» августа 2025 г.  
 «04» августа 2025 г.  
 «04» августа 2025 г.

**Протокол № 2**  
**заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненной ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025).**

Санкт-Петербург

«11» августа 2025 г.

**Присутствовали:**

**Прокофьев Михаил Федорович:** председатель экспертной комиссии; образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 45 лет; место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Глинская Наталия Борисовна:** ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 47 лет; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Калинин Валерий Александрович:** член экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер-строитель, стаж работы по профессии - 22 года; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Повестка дня:**

1. Рассмотрение представленных Заказчиком новых документов к ГИКЭ.

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

–Копия Выписок из ЕГРН: от 06.08.2025 г.(пом.1); от 06.08.2025 г. (пом.2); от 06.08.2025 г. (пом.3); от 06.08.2025 г. (пом.4); от 06.08.2025 г.(пом.5); от 06.08.2025 г.(пом.6.1.); от 06.08.2025 г.(пом.6.2.); от 06.08.2025 г.(пом.7).

**Постановили:**

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

**Голосование:**

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

Председатель экспертной комиссии

М.Ф.Прокофьев

«11» августа 2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б.Глинская

«11» августа 2025 г.

Член экспертной комиссии

В.А.Калинин

«11» августа 2025 г.

**Протокол № 3**  
**заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненной ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025).**

Санкт-Петербург

«18» августа 2025 г.

**Присутствовали:**

**Прокофьев Михаил Федорович:** председатель экспертной комиссии; образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 45 лет; место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Глинская Наталия Борисовна:** ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 47 лет; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Калинин Валерий Александрович:** член экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер-строитель, стаж работы по профессии - 22 года; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

**Повестка дня:**

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненной ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025).
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

**Слушали:**

Прокофьева М.Ф.; Глинскую Н.Б., Калинина В.А.

**Постановили:**

1. Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненная ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025) соответствует требованиям законодательства

Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и представили оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

2.Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.

3.Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

**Голосование по всем вопросам одновременно:**

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

Председатель экспертной комиссии

М.Ф.Прокофьев

«18» августа 2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б.Глинская

«18» августа 2025 г.

Член экспертной комиссии

В.А.Калинин

«18» августа 2025 г.

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы

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

г. Санкт-Петербург

«04» августа 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская-3» (ООО «АРМ-3»)** в лице генерального директора **Крюковой О.А.**, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», действующего на основании Устава, с одной стороны, и государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы **Прокофьев Михаил Федорович**, именуемый в дальнейшем «**Эксперт**», действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г., именуемый в дальнейшем «**Эксперт**», действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №1355 от 09.08.2022 г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору возмездного оказания услуг Эксперт обязуется оказать услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул.Крепостная, д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненной ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025), а Заказчик обязуется принять и оплатить эти услуги.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Срок проведения экспертизы – не позднее 18.08. 2025 года.

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

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

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

### **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных статьей 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530

3.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора Заказчик:

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

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

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

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

3.3. Заказчик вправе:

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

3.4. Эксперт обязан:

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

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

3.4.3. Обеспечить сохранность материалов, получаемых от Заказчика.

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

3.5. Эксперт имеет право:

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

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

3.5.3. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы;

3.5.4. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по Договору, в частности непредставление необходимой документации, указанной в п. 3.2.1, препятствует исполнению Договора Экспертом, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

3.5.5. Оказать услугу Заказчику досрочно.

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

#### **4. Форс-мажор**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6. Реквизиты Сторон**

##### **Заказчик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская -3» (ООО «АРМ-3»): 191186, г. Санкт-Петербург, пер. Мошков, д. 5, лит. А, кв. 1  
ИНН 7841093609/ КПП 784101001  
ОГРН 1217800054977  
р/с 40702810232200003924  
Филиал «Санкт-Петербургский»  
АО «Альфа-Банк» БИК 044030786  
к/с 30101810600000000786  
Тел: +7-911-950-58-54  
e-mail: olgakrukova@inbox.ru

##### **Эксперт:**

**Прокофьев Михаил Федорович**  
Паспорт: серия 4002 №142903  
выдан 38 Отделом милиции  
Адмиралтейского района Санкт-Петербурга  
28.03.2002 г., код подразделения 782-038  
адрес регистрации (фактический адрес  
проживания): г. Санкт-Петербург,  
ул. Подольская, д.10, кв.3  
СНИЛС № 077-401-759-72  
ИНН 782609588777  
Банковские реквизиты:  
Наименование банка получателя:  
Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк  
России», г. Санкт-Петербург

ИНН банка получателя: 7707083893  
БИК банка получателя: 044030653  
р/с банка получателя:  
40817 810 7 5586 5732043  
Номер банковской карты получателя:  
2202200132405240

Генеральный директор

  
Крюкова О.А.

 Прокофьев М.Ф.

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

г. Санкт-Петербург

«04» августа 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская-3» (ООО «АРМ-3»)** в лице генерального директора **Крюковой О.А.**, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», действующего на основании Устава, с одной стороны, и государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы **Глинская Наталия Борисовна**, именуемый в дальнейшем «**Эксперт**», действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г., именуемый в дальнейшем «**Эксперт**», действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №1355 от 09.08.2022 г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору возмездного оказания услуг Эксперт обязуется оказать услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул.Крепостная, д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненной ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025), а Заказчик обязуется принять и оплатить эти услуги.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Срок проведения экспертизы – не позднее 18.08. 2025 года.

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

2.5. Настоящий Договор является гражданско-правовым, нормы трудового законодательства на него не распространяются. Обязательному страхованию от несчастных

случаев Эксперт не подлежит, в случае травматизма Заказчик выплаты по утрате трудоспособности не производит.

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

### **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных статьей 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530

3.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора Заказчик:

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

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

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

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

3.3. Заказчик вправе:

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

3.4. Эксперт обязан:

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

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

3.4.3. Обеспечить сохранность материалов, получаемых от Заказчика.

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

3.5. Эксперт имеет право:

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

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

3.5.3. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы;

3.5.4. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по Договору, в частности непредставление необходимой документации, указанной в п. 3.2.1, препятствует исполнению Договора Экспертом, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

3.5.5. Оказать услугу Заказчику досрочно.

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

#### **4. Форс-мажор**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6. Реквизиты Сторон**

##### **Заказчик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская -3» (ООО «АРМ-3»): 191186, г. Санкт-Петербург, пер. Мошков, д. 5, лит. А, кв. 1  
ИНН 7841093609/ КПП 784101001  
ОГРН 1217800054977  
р/с 40702810232200003924  
Филиал «Санкт-Петербургский»  
АО «Альфа-Банк» БИК 044030786  
к/с 30101810600000000786  
Тел: +7-911-950-58-54  
e-mail: olgakrukova@inbox.ru  
Генеральный директор

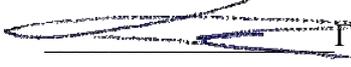
##### **Эксперт:**

**Глинская Наталия Борисовна**  
Паспорт: серия 4000 №592073  
выдан 64 ОМ Кировского района Санкт-Петербурга 18.03.2001 г.,  
код подразделения 782-064  
адрес регистрации (фактический адрес проживания): 198302, г. Санкт-Петербург, ул. Морской пехоты, д.14, кв.39  
СНИЛС №024-853-019-39  
ИНН 780515488131  
Банковские реквизиты:  
Наименование банка получателя:  
Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России», г. Санкт-Петербург  
ИНН банка получателя: 7707083893

БИК банка получателя: 044030653  
к/с банка получателя: 30101810500000000653  
р/с банка получателя: 40817810855006284548  
Номер банковской карты получателя:  
4276550015329165

Генеральный директор

  
Крюкова О.А.

  
Глинская Н. Б.

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

г. Санкт-Петербург

«04» августа 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская-3» (ООО «АРМ-3»)** в лице генерального директора **Крюковой О.А.**, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», действующего на основании Устава, с одной стороны, и государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы **Калинин Валерий Александрович**, именуемый в дальнейшем «**Эксперт**», действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г., именуемый в дальнейшем «**Эксперт**», действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №1355 от 09.08.2022 г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору возмездного оказания услуг Эксперт обязуется оказать услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул.Крепостная, д.10: «Проектная документация на проведение работ по сохранению (реставрация и ремонт фасадов и крыши)», выполненной ООО «АРМ-3» в 2025 г. (шифр 012-АРМ3/2025), а Заказчик обязуется принять и оплатить эти услуги.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Срок проведения экспертизы – не позднее 18.08. 2025 года.

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

2.5. Настоящий Договор является гражданско-правовым, нормы трудового законодательства на него не распространяются. Обязательному страхованию от несчастных

случаев Эксперт не подлежит, в случае травматизма Заказчик выплаты по утрате трудоспособности не производит.

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

### **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных статьей 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530

3.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора Заказчик:

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

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

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

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

3.3. Заказчик вправе:

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

3.4. Эксперт обязан:

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

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

3.4.3. Обеспечить сохранность материалов, получаемых от Заказчика.

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

3.5. Эксперт имеет право:

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

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

3.5.3. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы;

3.5.4. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по Договору, в частности непредставление необходимой документации, указанной в п. 3.2.1, препятствует исполнению Договора Экспертом, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

3.5.5. Оказать услугу Заказчику досрочно.

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

#### **4. Форс-мажор**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6. Реквизиты Сторон**

##### **Заказчик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская -3» (ООО «АРМ-3»): 191186, г. Санкт-Петербург, пер. Мошков, д. 5, лит. А, кв. 1  
ИНН 7841093609/ КПП 784101001  
ОГРН 1217800054977  
р/с 40702810232200003924  
Филиал «Санкт-Петербургский»  
АО «Альфа-Банк» БИК 044030786  
к/с 30101810600000000786  
Тел: +7-911-950-58-54

##### **Эксперт:**

**Калинин Валерий Александрович**  
Паспорт сер.41 02 661887, выдан 03.10.2002  
г. Отрадненским ОМ Кировского района ЛО  
ПСС 077-042-577-68  
р/с 40817810855005205272 в Северо-Западном банке ОАО «Сбербанк России»;  
БИК 044030653, к.Сч 30101810500000000653

e-mail: [olgakrukova@inbox.ru](mailto:olgakrukova@inbox.ru)

Генеральный директор

  
Крюкова О.А.



  
Калинин В.А.

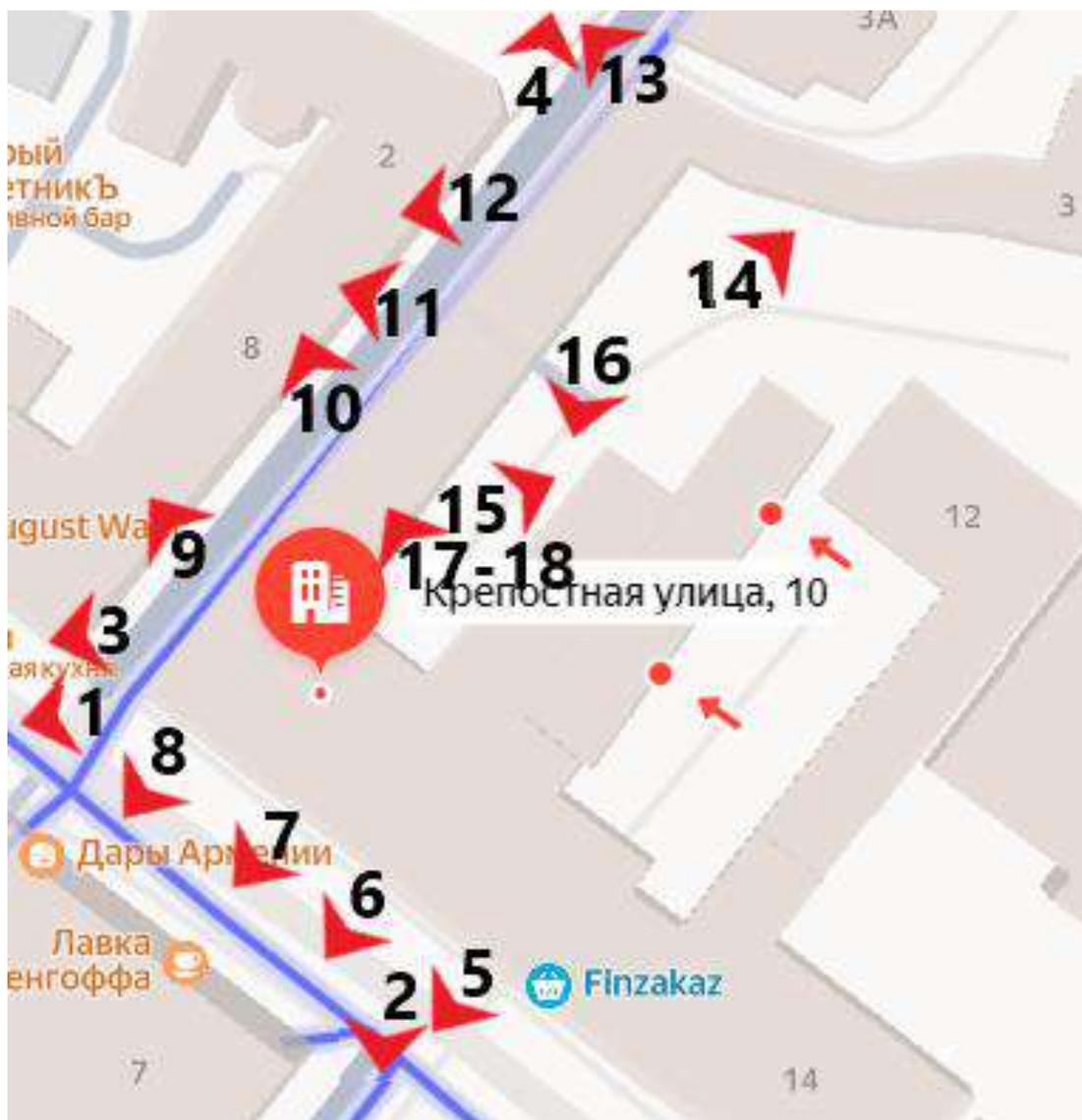
## СПИСОК ФОТОГРАФИЙ

1. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Общий вид с запада. Фото 04.08.2025г.
2. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Юго-западный фасад. Общий вид. Фото 04.08.2025г.
3. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Общий вид. Фото 04.08.2025г.
4. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Общий вид. Фото 04.08.2025г.
5. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.
6. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.
7. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.
8. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.
9. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.
10. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.
11. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.
12. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.
13. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.
14. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Дворовый фасад. Общий вид. Фото 04.08.2025г.
15. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.
16. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.

17. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.

18. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.

### СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ





1. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Общий вид с запада. Фото 04.08.2025г.



2. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Юго-западный фасад. Общий вид. Фото 04.08.2025г.



3. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Общий вид. Фото 04.08.2025г.



4. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Общий вид. Фото 04.08.2025г.



5. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.



6. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.



7. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.



8. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Юго-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.



9. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.



10. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.



11. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.



12. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.



13. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Северо-западный фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.



14. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Дворовый фасад. Общий вид. Фото 04.08.2025г.



15. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.



16. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.



17. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.

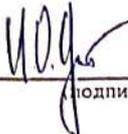


18. «Жилой дом с магазинами», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10. Дворовый фасад. Фрагмент. Фото 04.08.2025г.

СОГЛАСОВАНО:

Собственник помещений (1, 6.1, 6.2)  
выявленного объекта культурного  
наследия «Жилой дом с магазинами»,  
директор общества с ограниченной  
ответственностью «Инвестком»

(должность, наименование организации)

  
(подпись) Цой (Ф.И.О.)  
" " " 025 г.  


УТВЕРЖДАЮ:

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

(должность, наименование органа охраны  
объектов культурного наследия)

  
(подпись) Цой (Ф.И.О.)  
" " " 2025 г.  


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 29.05.2025 № 05-05/25-56

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:

выявленный объект культурного наследия «Жилой дом с магазинами»

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. 10	корп./стр. -	офис/кв. 1, 6.1, 6.2
-------	------------	-------	--------------	----------------------

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

Собственник (законный владелец):

помещения 1, 6.1, 6.2, составляющие выявленный объект культурного наследия «Жилой дом с магазинами» принадлежат на праве собственности ООО «Инвестком»

(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)

город Выборг

(населенный пункт)



Приемная заместителя  
председателя Правительства  
ЛО - Комитет по сохранению  
культурного наследия

01-09-4090/2025-0-1  
29.05.2025

СНИЛС	-													
ОГРН/ОГРНИП	1	0	5	4	7	0	0	1	4	1	8	8	0	
Ответственный представитель:	И Эдуард Анатольевич (фамилия, имя, отчество (при наличии))													
Контактный телефон:	8 (921) 945-00-31													
Адрес электронной почты:	Ed708@mail.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	В соответствии с п. 7.1 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» охрannое обязательство не утверждается в отношении выявленных объектов культурного наследия, достопримечательных мест, объектов культурного наследия, являющихся отдельными захоронениями, некрополями

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

На дату оформления настоящего задания границы территории выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» не утверждены

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 29.04.2025 №01-03/25-23

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 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами» ранее не разрабатывалась

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

4.1.5. Спецификации на материалы и изделия;  
4.1.6. Ведомости и сводные ведомости потребности в материалах (при необходимости).

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

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

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

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

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

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

- заявление о предоставлении государственной услуги по форме согласно приложениям 3,4 к Административному регламенту, подписанное руководителем юридического лица, физическим лицом, либо их уполномоченными представителями;
- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- документы, удостоверяющие личность гражданина Российской Федерации, в том числе военнослужащих, а также документы, удостоверяющие личность иностранного гражданина, лица без гражданства, включая вид на жительство и удостоверение беженца (для физического лица);
- документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление выписка из приказа о назначении на должность либо доверенность на право подписи (для юридического лица);
- заключение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, содержащей вывод о соответствии проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);
- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, подлинник, в прошитом и пронумерованном виде в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);
- представитель заявителя из числа уполномоченных лиц дополнительно представляет документ, удостоверяющий личность и один из документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, подтверждающих наличие у представителя права действовать от лица заявителя, и определяющих условия и границы реализации права представителя на получение государственной услуги.

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

культурного наследия, заверенная в установленном порядке.

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

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

Привлечение для консультаций высококвалифицированных специалистов и ученых – при необходимости.

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

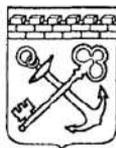
Задание подготовлено:

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

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

  
(Подпись)

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



**АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

«1» декабря 2015 г.

№ 01-03/15-63

г. Санкт-Петербург

**Об утверждении Перечня выявленных объектов культурного наследия,  
расположенных на территории Ленинградской области**

На основании ст. 9.2, статьи 16.1, пп. 1) п. 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», приказываю:

1. Утвердить Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области (далее - Перечень), согласно Приложению к настоящему Приказу;

2. Поручить 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 осуществлять формирование и ведение Перечня;

3. Осуществлять формирование и ведение Перечня путем принятия решения о включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия в Перечень, либо исключении выявленного объекта культурного наследия из Перечня на основании решения о включении такого объекта или об отказе во включении такого объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

4. Актуализировать сведения, указанные в Перечне на официальном сайте комитета по культуре Ленинградской области в сети Интернет ежеквартально, не позднее 5 числа месяца, следующего за последним месяцем квартала;

5. Назначить ответственным за исполнение п. 2-4 настоящего приказа начальника отдела по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области Константина Сергеевича Василенко;

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

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

Председатель комитета

Е.В. Чайковский

Перечень выявленных объектов культурного наследия

	Наименование объекта культурного наследия с указанием объектов, входящих в его состав	Местонахождение объекта культурного наследия	акт органа государственной власти о его постановке на государственную охрану
	<b>Бокситогорский район</b>		
1.	Часовня Нила Столбенского	д.Гагрино на кладбище Анисимовская волость	Акт постановления на учет № 1-2 от 04.12.1992
2.	Усадьба «Галично»	д.Галично Большедворская волость	Акт постановления на учет № 1-1 от 04.12.1992
3.	- барский дом		
4.	- дом управляющего		
5.	Усадьба «Ольхово»	д.Дороховая Борская волость	Акт постановления на учет № 1-5 от 08.04.1997
6.	Комплекс Тихвинской водной системы	пос.Ефимовский	Акт постановления на учет № 1-5 от 08.04.1997
7.	Ильинская церковь	пос.Ефимовский	Акт постановления на учет № 1-5 от 08.04.1997
8.	Воскресенская церковь	д.Журавлево Журавлевская волость	Акт постановления на учет № 1-5 от 08.04.1997
9.	Пятницкая часовня	д.Калинецкое Анисимовская волость	Акт постановления на учет № 1-3 от 15.03.1988
10.	Покровская церковь	д.Колбеки Борская волость	Акт постановления на учет № 1-4 /1-5 от 15.03.1988
11.	Федоровская церковь	д.Лидь Заборьевская волость	Акт постановления на учет № 1-5 от 08.04.1997
12.	Жилой дом Фукова	д.Михалево Ефимовская волость	Акт постановления на учет № 1-5 от 08.04.1997к
13.	Усадьба княгини Мышецкой	д.Мозалево Мозолевская волость	Акт постановления на учет № 1-4 от 15.03.1988
14.	Казанская церковь	д.Мозолево Мозолевская волость	Акт постановления на учет № 1-4 от 15.03.1988

465.	Жилой дом с магазинами и складами б. Ф.Бутгенхофа	г.Выборг, Крепостная, 7	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
466.	Жилой дом с магазинами	г.Выборг, Крепостная, 10	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
467.	Жилой дом	г.Выборг, Крепостная, 12	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
468.	Жилой и торговый дом б. Ф.Рихардта	г.Выборг, Крепостная, 14	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
469.	Жилой дом б.И.Щусина	г.Выборг, Крепостная, 15,	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
470.	Складское здание	г. Выборг, Красноармейская, 10	Акт постановки на учет № 5-19 от 23.11.1993
471.	Жилой дом	г. Выборг, Крепостная, 18	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
472.	Жилой дом	г. Выборг, Крепостная, 18а	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
473.	Жилой дом	г. Выборг, Крепостная, 18б	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
474.	Жилой и рабочий дом б. Фирмы «В.Диппель»	Краснофлотская, 1	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
475.	Жилой дом	Краснофлотская, 1а	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
476.	Подвалы XVIII в., расположенные рядом с домом № 20 по ул. Крепостная	г.Выборг, Крепостная ул., 20	Акт постановки на учет № 5-12 от 05.04.1992 Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
477.	Военно-сиротский дом	г.Выборг, Крепостная, 21	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
478.	Жилой дом с магазинами б. И.Г.Сундстрема	г.Выборг, Крепостная, 23	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
479.	Магистрат	г.Выборг, Крепостная, 25	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
480.	Комплексе городской усадьбы б. Д.Мелся	г.Выборг, Крепостная, 40а, 40б г.Выборг, Крепостная, 40	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

«29» апреля 2025 г.

№ 01-03/25-23  
Санкт-Петербург

**Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия  
«Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Выборгский район,  
г. Выборг, ул. Крепостная, д. 10**

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», 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, 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», на основании проекта предмета охраны выявленного объекта культурного наследия, подготовленного индивидуальным предпринимателем Куваевой Юлией Петровной, приказываю:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 10, включенного в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, приказом комитета по культуре Ленинградской области от 01 декабря 2015 года № 01-03/15-63, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия

Государственный регистрационный номер: КСКН-2025/01-23

Дата государственной регистрации: 29.04.2025

Ленинградской области обеспечить внесение соответствующих сведений о предмете охраны выявленного 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. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. 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.

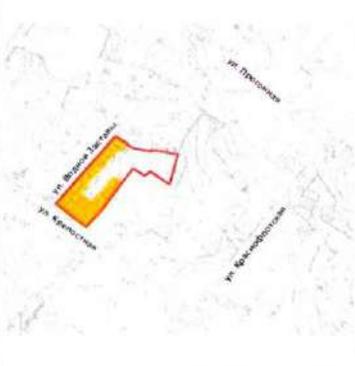
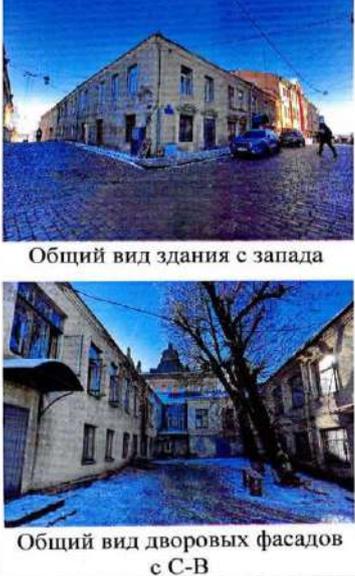
Заместитель Председателя Правительства  
Ленинградской области – председатель  
комитета по сохранению культурного наследия

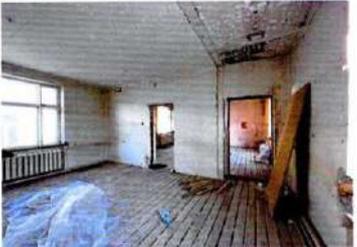


В.О. Цой

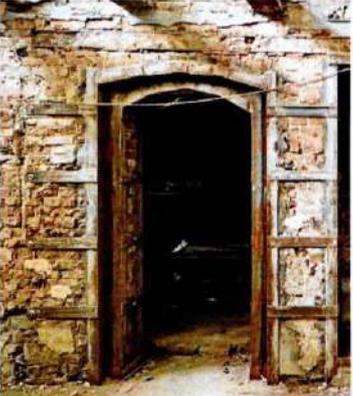
Приложение 1  
к приказу комитета по сохранению  
культурного наследия Ленинградской области  
от «29» апреля 2025 года  
№ 01-03/25-23

**ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ**  
**выявленного объекта культурного наследия**  
**«Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу:**  
**Ленинградская область, Выборгский район,**  
**г. Выборг, ул. Крепостная, д. 10**

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории	<p>1.1. Определенные границы территории объекта культурного наследия</p> <p>1.2. Расположение здания на территории объекта культурного наследия по линиям исторической застройки (по трем границам участка)</p> <p>1.3. Композиционная роль здания в структуре окружающего природного и культурного ландшафта, в окружающей исторической застройке квартала</p>	
2	Объемно-пространственное решение здания	<p>2.1. Сохранившиеся исторические габариты и силуэт здания:</p> <p>состоящая из почти прямоугольного в плане двухэтажного уличного корпуса, Г-образного в плане двухэтажного С-З уличного крыла со сквозным арочным проездом и двухэтажного прямоугольного в плане Ю-В крыла</p> <p>2.2. Крыши:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- историческая конфигурация крыши уличного объема: двухскатная с ендовами;</li> <li>- крыши уличного С-З крыла: двухскатная и односкатная его восточной пристройки с ендовами;</li> <li>- крыша дворового Ю-В крыла: односкатная</li> </ul>	 <p style="text-align: center;">Общий вид здания с запада</p> <p style="text-align: center;">Общий вид дворовых фасадов с С-В</p>

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
3	Конструктивная система здания	<p>3.1. Ленточные бутовые и монолитные ж/б фундаменты, их расположение и конструкции</p> <p>3.2. Первоначальные и исторические наружные и внутренние капитальные валунные и кирпичные стены, их габариты и расположение</p> <p>3.3. Перекрытия:</p> <p>3.3.1. Плоские:</p> <p>- межэтажные: их расположение и отметки;</p>	 <p>Пом. 1.4. Стена из кирпичной и валунной кладки</p>  <p>Пом. 1.14. Кирпичные стены</p>  <p>Пом. 1.19. Кирпичные стены</p>  <p>Пом. 2.13-2.14. Кирпичные стены</p>

№ п/ п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
		<p data-bbox="644 439 1072 517">- сквозного арочного проезда: монолитное ж/б по металлическим балкам;</p> <p data-bbox="644 792 1072 902">3.3.2. Своды – кирпичные, коробовые с распалубками и без, с трехцентровой пониженной аркой (первоначальный уличный объем, 1-ый этаж)</p>	 <p data-bbox="1091 618 1444 696">Плоское монолитное ж/б перекрытие сквозного арочного проезда</p>  <p data-bbox="1091 976 1444 1003">Пом. 1.5. Кирпичный свод</p>  <p data-bbox="1091 1456 1444 1482">Пом. 1.6. Кирпичный свод</p> 

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
		<p data-bbox="644 1099 1075 1238">3.4. Арки, их расположение, конструкции, типы (прямоугольные, лучковые, полукруглые, полукруглые возвышенные, трехцентровые, трехцентровые пониженные)</p>	<p data-bbox="1187 329 1362 353">Пом. 1.16. Свод</p>  <p data-bbox="1123 815 1422 840">Пом. 1.7. Кирпичный свод</p>  <p data-bbox="1107 1151 1433 1176">Пом. 1.4–1.5. Арочный проем</p>  <p data-bbox="1118 1592 1422 1644">Арочный проем между пом. 1.16 и 1.17</p>

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
			 <p data-bbox="1129 600 1417 633">Пом. 1.19. Арочный проем</p>  <p data-bbox="1129 902 1417 936">Пом. 1.19. Арочные проемы</p>  <p data-bbox="1129 1182 1417 1238">Пом. 2.2. Арочный проем (справа)</p>  <p data-bbox="1129 1653 1417 1686">Пом. 2.1. Арочный проем</p>

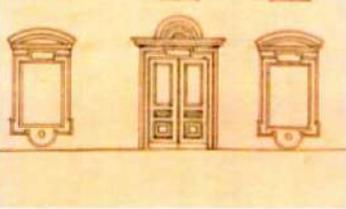
№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
		<p data-bbox="639 1155 1070 1238">3.5. Лестничные клетки, их расположение, конструкции лестниц, материал маршей и площадок (бетон)</p> <p data-bbox="639 1267 1070 1350">3.6. Внутренние лестницы, их расположение, габариты, размеры, материал ступеней (бетон)</p>	 <p data-bbox="1129 573 1417 600">Пом. 2.5. Арочный проем</p>  <p data-bbox="1118 1043 1428 1126">Пом. 2.28. Арочные проемы (первоначальные оконные проемы)</p>  <p data-bbox="1110 1621 1433 1720">ЛК-1. 1-ый этаж. Арочный проем, стены из кирпичной и валунной кладки; бетонная лестница, арочный проем</p>

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
4	Объемно-планировочное решение здания	<p>4.1. Историческая объемно-планировочная структура:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- плановые габариты и конфигурация здания (главного корпуса и С-З и Ю-В крыльев);</li> <li>- габариты и конфигурация помещений в капитальных стенах;</li> <li>- расположение исторических оконных, внутренних арочных и наружных и внутренних дверных проемов;</li> <li>- расположение лестничных клеток, их размеры, габариты и плановые конфигурации их помещений;</li> <li>- расположение исторических наружных и внутренних входных ступеней</li> </ul>	
5	Архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов	<p>5.1. Архитектурно-художественное решение фасадов</p> <p>5.2. Материал и характер отделки фасадных поверхностей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- исторические гладкая известковая штукатурка и цветовое решение штукатурной отделки фасадов (состав и цвет определяются на основании инженерных химико-технологических исследований);</li> <li>- элементы декора: гладкоштукатуренные (цвет определяется на основании инженерных химико-технологических исследований);</li> <li>- цоколь (исторический материал определяется на основании инженерных химико-технологических исследований; высота определяется на основании иконографического материала)</li> </ul> <p>5.3. Исторические входные ступени, их расположение, габариты, материал (гранит)</p>	

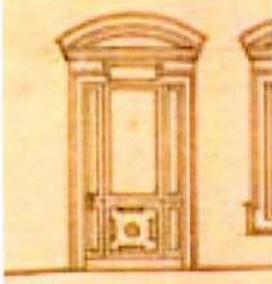
№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
		<p>5.4. Проемы:</p> <p>5.4.1. Оконные и дверные проёмы: их историческое расположение, габариты и размеры, конфигурации, типы перемычек, исторический рисунок расстекловки;</p> <p>5.4.2. Арочный проем сквозного проезда, его расположение, габариты, конфигурация, тип арки (прямоугольная)</p> <p>5.5. Композиционно-архитектурное решение фасадов в стиле раннего (упрощенного) классицизма</p> <p>5.5.1. Ю-З фасад по ул. Крепостной: двухъярусной асимметричной композиции в 8 осей. 1-ый этаж прорезан прямоугольными оконными и дверными проемами, чередующимися между собой и имеющими разной ширины простенки. Проемы обрамлены наличниками и лучковыми сандриками (дверной проем по 5-ой оси с прямым сандриком и венчающим полукруглым элементом). 2-ой этаж прорезан прямоугольными оконными проемами, расположенными по осям проемов нижнего этажа. Фасад завершается профилированным карнизом</p> <p>5.5.2. С-З фасад по ул. Водной заставы: асимметричной двухъярусной, двухчастной композиции: правая часть в 6 основных осей; левая часть в 8 осей. <i>Правая (более ранней постройки) часть:</i> 1-ый этаж прорезан хаотично расположенными разной высоты четырьмя оконными и узким дверным проемом (по 4-ой оси); 2-ой этаж прорезан прямоугольными оконными проемами, имеющими различные по</p>	 <p>Арочный проем сквозного проезда</p>  <p>Ю-З фасад по ул. Крепостной</p>  <p>Общий вид С-З фасада по ул. Водной заставы</p>

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
		<p>ширине простенки.  <i>Левая (более поздней постройки) часть:</i> 1-ый этаж разделен широкими прямоугольным арочным проемом сквозного проезда на 2 части и прорезан прямоугольными оконными проемами (слева от арки – 4 шт., справа – 3 шт.); 2-ой этаж прорезан девятью прямоугольными оконными проемами (проем по 5-ой оси расположен по одной оси с арочным проемом).  Фасады правой и левой частей завершаются венчающими карнизами разного профиля</p> <p>5.5.3. С-В дворовый фасад главного корпуса: асимметричной двухъярусной, двухчастной композиции: левая часть в 2 оси; правая часть в 3 оси.  <i>Левая часть:</i> 1-ый этаж прорезан одним оконным проемом по 1-ой оси; 2-ой, заглубленный этаж прорезан двумя узкими оконными проемами (один заужен). <i>Правая часть</i> прорезана прямоугольными проемами. Фасад 1-го этажа в левой части завершается карнизом, фасады 2-го этажа завершаются венчающим</p>	 <p>Правая часть уличного С-3 фасада</p>  <p>Левая часть уличного С-3 фасада</p>  <p>Левая часть уличного С-3 фасада</p>  <p>С-В дворовый фасад главного корпуса</p>

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
		<p>карнизом, профиль которого идентичен профилю карниза Ю-3 уличного фасада</p> <p>5.5.4. Ю-В дворовый С-3 уличного крыла: асимметричной двухъярусной, трехчастной композиции. Выступающий исторический объем бывшей лестничной клетки разделяет фасад на левую часть в 2 оси и правую часть в 8 основных существующих осей. 1-ый этаж прорезан прямоугольными оконными, дверными и арочными проемами; 2-ой этаж прорезан прямоугольными оконными проемами разной ширины, имеющими различные по ширине простенки (часть существующих проемов расширена, либо пробита). Ю-В фасад выступающего объема имеет прямоугольный лежачий и узкий оконный проем в уровне 2-го этажа. Фасад основной плоскости завершается профилированным карнизом</p> <p>5.5.5. Ю-3 фасад дворовой С-В пристройки С-3 уличного крыла: асимметричной двухъярусной композиции в 1 ось. Фасад прорезан прямоугольными дверным и оконным проемами, расположенными по одной оси. Фасад завершается венчающим карнизом, идентичным карнизу Ю-В дворового фасада</p>	 <p>Ю-В дворовый фасад С-3 уличного крыла. Общий вид</p>  <p>Левая часть Ю-В дворового фасада С-3 уличного крыла</p>  <p>Правая часть Ю-В дворового фасада С-3 уличного крыла</p>  <p>Ю-3 фасад С-В пристройки С-3 уличного крыла</p>

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
		<p>5.5.6. С-З фасад Ю-В дворового крыла: асимметричной двухъярусной композиции в 8 -9 осей. 1-ый этаж прорезан прямоугольными 3 дверными и 5 оконными проемами, 2-ой этаж - девятью оконными проемами (проем по 1-оси расширен). Фасад завершается венчающим профилированным карнизом, идентичным карнизу Ю-В дворового фасада</p> <p>5.6. Декоративное оформление фасадов:</p> <p>5.6.1. Лицевой Ю-З фасад:</p> <p>5.6.1.1. Оформление проемов 1-го этажа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Оконные проемы: профилированные узкие наличники с четвертями нижних углов, над проемами переходящие в Т-образную форму; сандрики – лучковые профилированные с горизонтальным карнизом; поля боковых частей над проемами украшены двумя патерами и завершаются профилированной тягой;</li> <li>- Дверные проемы: профилированные узкие наличники, над проемами переходящие в Т-образную форму; сандрики – лучковые профилированные с горизонтальным карнизом; поля боковых частей над проемами украшены двумя патерами и завершаются профилированной тягой;</li> </ul>	 <p>С-З фасад Ю-В дворового крыла</p>  <p>Оформление проемов 1-го этажа Ю-З фасада. Фрагмент чертежа фасада 1884 г.</p>  <p>Оформление проемов. 1-ый этаж Ю-З фасада. Сандрики и наличники. Фото (копия) 1964 г.</p>  <p>Ю-З уличный фасад. Сандрик исторического дверного проем</p>

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
		<p>- Дверной проем парадного входа: профилированный узкий наличник, над проемом – прямой профилированный сандрик, увенчанный полукруглым профилированным элементом</p> <p>5.6.1.2. Оформление проемов 2-го этажа: подоконные тяги простого профиля</p>	 <p>Проем парадного входа. Фото (копия) 1964 г.</p>  <p>Ю-3 уличный фасад. Сандрик проема парадного входа</p>  <p>Ю-3 уличный фасад. Подоконная тяга проема 2-го этажа</p>

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
		<p>5.6.1.3. Рисунок заполнений оконных проемов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оконные проемы 1-го этажа (Ю-3 уличный фасад): глухой рисунок расстекловки;</li> <li>- оконные проемы 2-го этажа Ю-3 уличного фасада и проемы С-3 уличного фасада: Т-образный рисунок расстекловки (1940 г.) и шестичастный (1942 г.) <i>(определяется проектными решениями)</i>;</li> <li>- оконные проемы (дворовые фасады): рисунок расстекловки в соответствии со стилистикой фасадов <i>(определяется проектными решениями)</i>;</li> </ul> <p>5.6.1.4. Рисунок дверей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дверные проемы (Ю-3 уличный фасад):</li> </ul> <p>трехстворчатые филенчатые двери; центральное полотно – двухчастное: верхняя часть остекленная, обрамленная профилированной филенкой, нижняя – глухая, декорирована квадратной филенкой с выступающими четвертями, по центра – резная патера; полотна боковых узких створок декорированы двумя профилированными верхней и нижней</p>	 <p>Ю-3 уличный фасад. Рисунок расстекловки оконных проемов. Фото (копия) 1940 г.</p>  <p>Ю-3 уличный фасад. Рисунок расстекловки проемов 2-го этажа. Фото 1942 г.</p>  <p>Ю-3 уличный фасад. Дверь</p>

№ п/ п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
		<p>филенками;</p> <p>дверь парадного входа: двухстворчатая филенчатая; полотна расчленены на три разной высоты профилированные филенки: верхняя высокая прямоугольная, средняя – узкая лежачая, нижняя – квадратная, декорированная по центру квадратом; нижняя часть полотен защищена отбойником из металлического листа;</p> <p>двери С-3 уличного и дворовых фасадов: рисунок в соответствии со стилистикой фасадов</p> <p>5.6.2. Карнизы:</p> <p>5.6.2.1. Венчающие карнизы (Ю-3 и С-3 уличные фасады главного корпуса): профилированный, кирпичный, оштукатуренный, пятирядный с валиком (2-ой ряд);</p> <p>5.6.2.2. Венчающий карниз (2-го этажа С-В и части Ю-В дворовых фасадов главного корпуса): профилированный, кирпичный, оштукатуренный, пятирядный с валиком (2-ой ряд);</p> <p>5.6.2.2. Венчающие карнизы (С-3 уличный фасад С-3 уличной пристройки, дворовые фасады С-3 и Ю-В крыльев): профилированный, кирпичный, оштукатуренный, трехрядный</p>	 <p>Ю-3 уличный фасад. Дверь парадного входа</p>  <p>Ю-3 и С-3 уличные фасады главного корпуса. Венчающий карниз</p>  <p>Венчающий карниз 2-го этажа дворовых фасадов главного корпуса</p>

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
		простого профиля	 <p data-bbox="1098 517 1445 622">Венчающий карниз (уличный С-З фасад С-З уличного крыла, дворовые фасады С-З и Ю-В крыльев)</p>
6	Декоративно-художественная отделка интерьеров	<p data-bbox="651 633 1082 656">6.1. Отделка интерьеров:</p> <p data-bbox="651 685 1082 763">6.1.1. Стены: исторический материал отделки стен (гладкая известковая штукатурка)</p> <p data-bbox="651 792 1082 871">6.1.2. Потолки: материал отделки - гладкая штукатурка, цветовое решение (светлый цвет)</p>	
7	Крыша	<p data-bbox="651 887 1082 931">7.1. Конфигурации крыш, их габариты, отметки коньков и карнизов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="651 965 1082 1010">- двухскатная форма крыши уличного корпуса с ендовами;</li> <li data-bbox="651 1043 1082 1122">- двухскатная форма крыши С-З крыла с односкатной крышей его восточной пристройки с ендовами;</li> <li data-bbox="651 1155 1082 1211">- односкатная форма крыши Ю-В крыла</li> </ul> <p data-bbox="651 1245 1082 1290">7.2. Деревянная стропильная система, общая конструктивная схема</p> <p data-bbox="651 1323 1082 1368">7.3. Покрытие кровли: материал – металл</p>	 <p data-bbox="1098 1133 1445 1155">Общий вид крыши здания</p>

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.08.2025, поступившего на рассмотрение 06.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616080			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2348		

Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001
Дата присвоения кадастрового номера:	01.11.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, р-н Выборгский, г Выборг, ул Крепостная, д 10, пом 1
Площадь, м2:	113.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	2219805.34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:01:0107001:222
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616080			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2348	
		этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Савинов Валерий Геннадьевич, действующий(ая) на основании документа "Распоряжение о вступлении в должность" Администрация Выборгского муниципального района Ленинградской области	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616080			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2348	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Инвестком", ИНН: 4704059270, ОГРН: 1054700141880
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:01:0107001:2348-47/050/2023-9 30.05.2023 09:05:05
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		02.05.2024 15:38:53
	номер государственной регистрации:		47:01:0107001:2348-47/050/2024-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.05.2024 по 31.03.2029
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Инвестком", ИНН: 4704059270, ОГРН: 1054700141880
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 03/2024, выдан 01.04.2024, дата государственной регистрации: 02.05.2024, номер государственной регистрации: 47:01:0107001:2348-47/050/2024-11
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616080	
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2348
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
	отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.08.2025, поступившего на рассмотрение 06.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616624			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2895		
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.07.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 10, пом. 2		
Площадь, м2:	215		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	4201216.1		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:01:0107001:222		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616624			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2895	
Получатель выписки:		Савинов Валерий Геннадьевич, действующий(ая) на основании документа "Распоряжение о вступлении в должность" Администрация Выборгского муниципального района Ленинградской области	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616624			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2895	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРЕПОСТНАЯ, 10", ИНН: 4704113833, ОГРН: 1234700015648
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:01:0107001:2895-47/055/2025-11 23.05.2025 10:10:39
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	23.05.2025 10:10:39	
	номер государственной регистрации:	47:01:0107001:2895-47/055/2025-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.05.2025 до исполнения всех обязательств по Договору	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Муниципальное образование "Выборгский район" Ленинградской области	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи арендуемого имущества, № 1297, выдан 15.05.2025	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

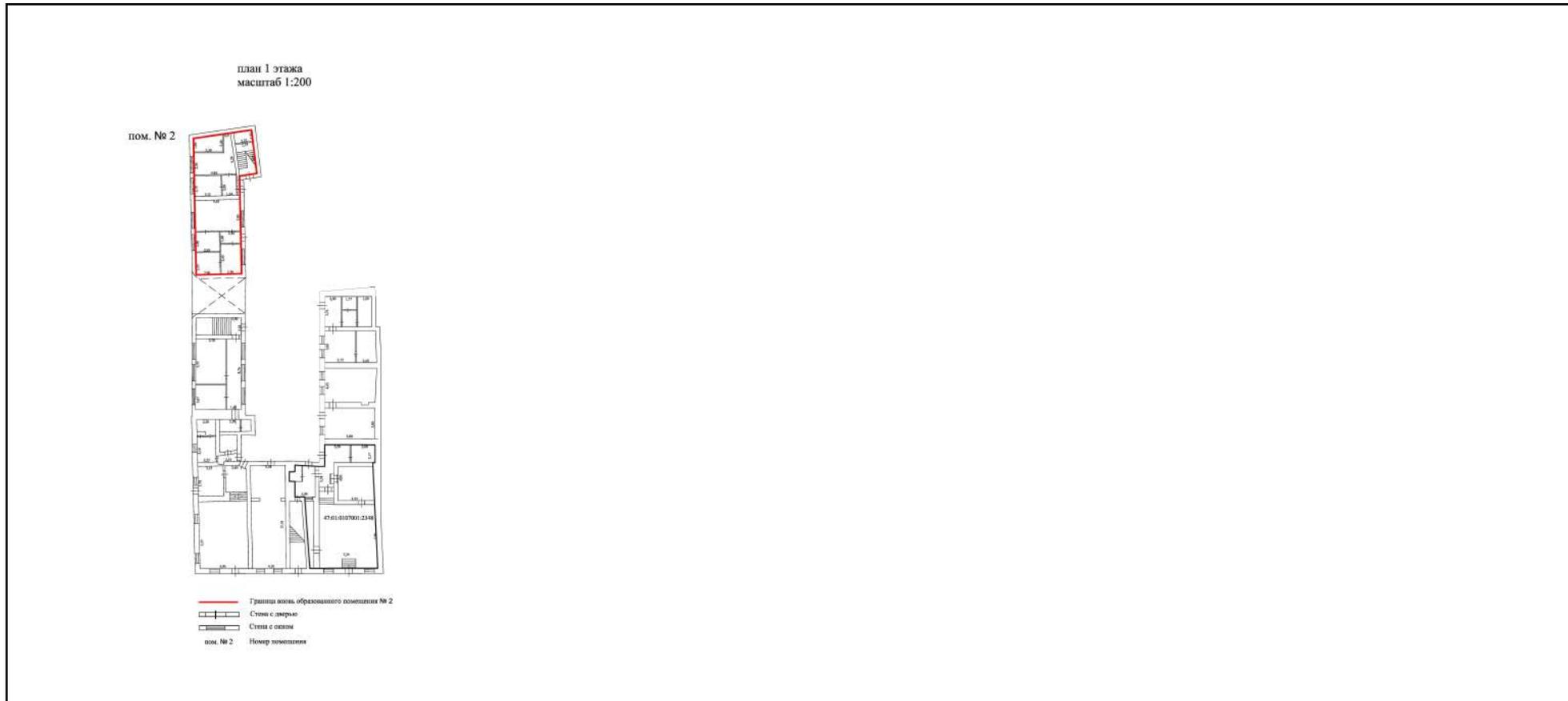
инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616624		
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2895	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616624			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:2895		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1:200

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 2

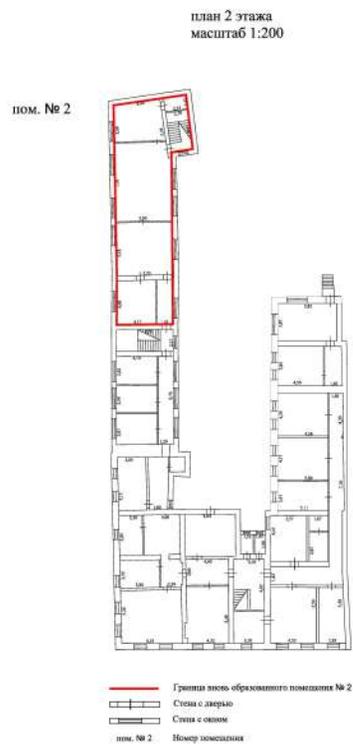
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 6

06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616624

Кадастровый номер: 47:01:0107001:2895

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1:200



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.08.2025, поступившего на рассмотрение 06.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616074			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2896	
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.07.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 10, пом. 3		
Площадь, м2:	23.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	453340.53		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:01:0107001:222		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616074			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2896	
Получатель выписки:		Савинов Валерий Геннадьевич, действующий(ая) на основании документа "Распоряжение о вступлении в должность" Администрация Выборгского муниципального района Ленинградской области	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

## Сведения о зарегистрированных правах

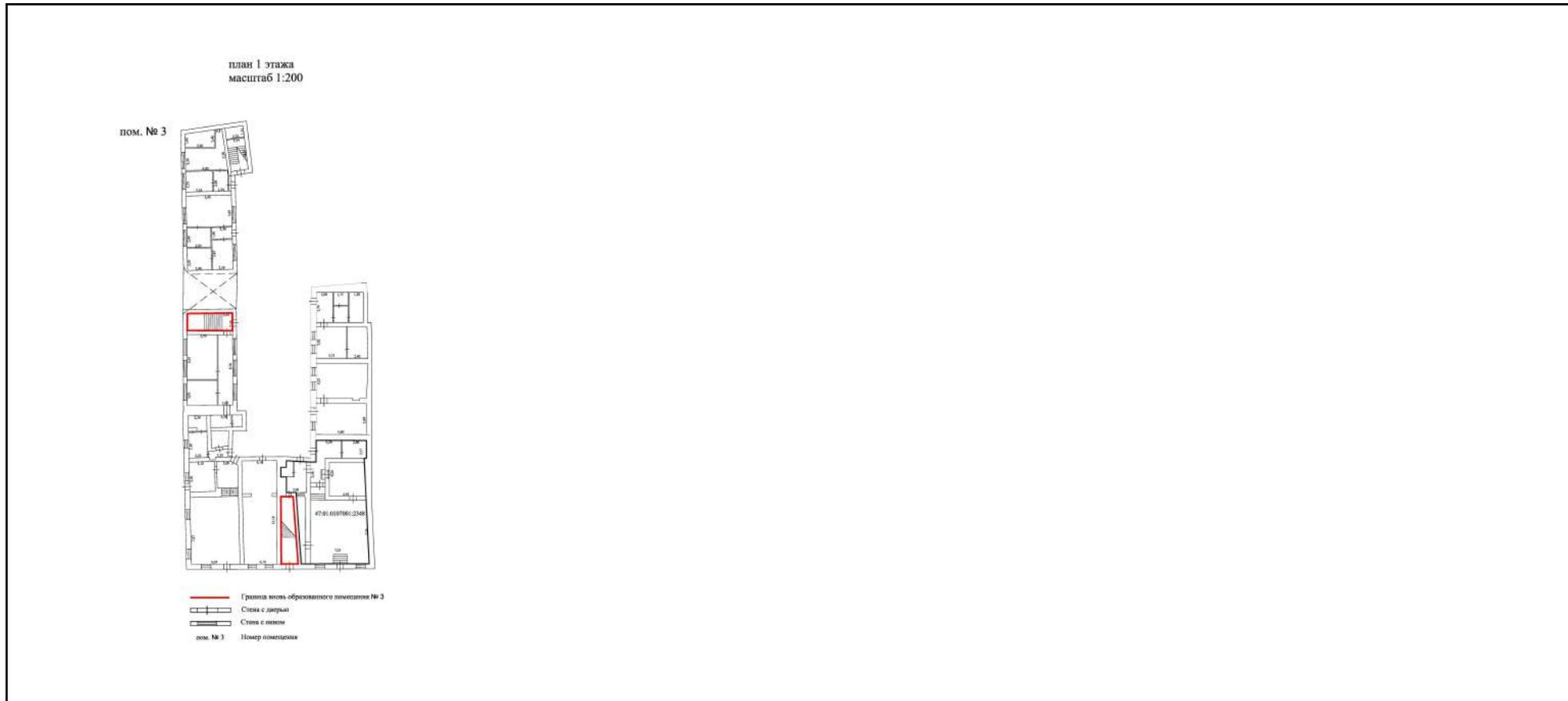
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616074			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2896	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Инвестком", ИНН: 4704059270, ОГРН: 1054700141880
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:01:0107001:2896-47/050/2023-7 30.05.2023 09:05:05
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616074			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:2896		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1:200



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616074

Кадастровый номер: 47:01:0107001:2896

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1:200



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.08.2025, поступившего на рассмотрение 06.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616727			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2897		
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.07.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 10, пом. 4		
Площадь, м2:	201.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	3933510.7		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:01:0107001:222		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616727			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2897	
Получатель выписки:		Савинов Валерий Геннадьевич, действующий(ая) на основании документа "Распоряжение о вступлении в должность" Администрация Выборгского муниципального района Ленинградской области	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616727			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2897	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выборгский муниципальный район Ленинградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:01:0107001:2897-47/055/2022-1 31.08.2022 11:29:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		12.03.2025 12:05:41
	номер государственной регистрации:		47:01:0107001:2897-47/055/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.03.2025 по 06.03.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Верба", ИНН: 4704117429, ОГРН: 1244700032499
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений в зданиях, сооружениях и прочих объектах, являющихся муниципальной собственностью, № П-4551, выдан 07.03.2025, дата государственной регистрации: 12.03.2025, номер государственной регистрации: 47:01:0107001:2897-47/055/2025-3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
полное наименование должности	Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

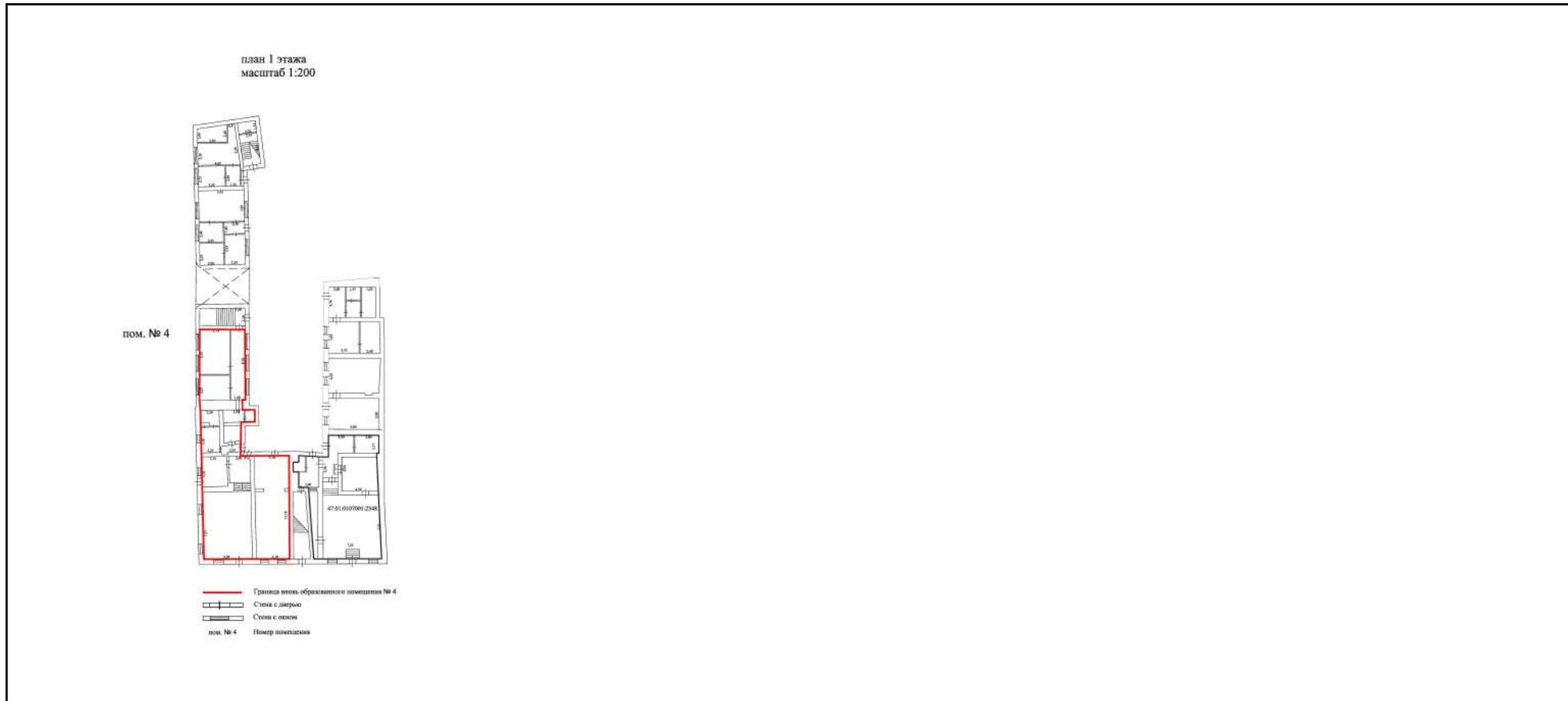
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616727		
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2897	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616727			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:2897		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1:200

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.08.2025, поступившего на рассмотрение 06.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616714			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2898	
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.07.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10, пом. 5		
Площадь, м2:	93.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1823132.38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:01:0107001:222		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025
---

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616714			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2898	
Получатель выписки:		Савинов Валерий Геннадьевич, действующий(ая) на основании документа "Распоряжение о вступлении в должность" Администрация Выборгского муниципального района Ленинградской области	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

## Сведения о зарегистрированных правах

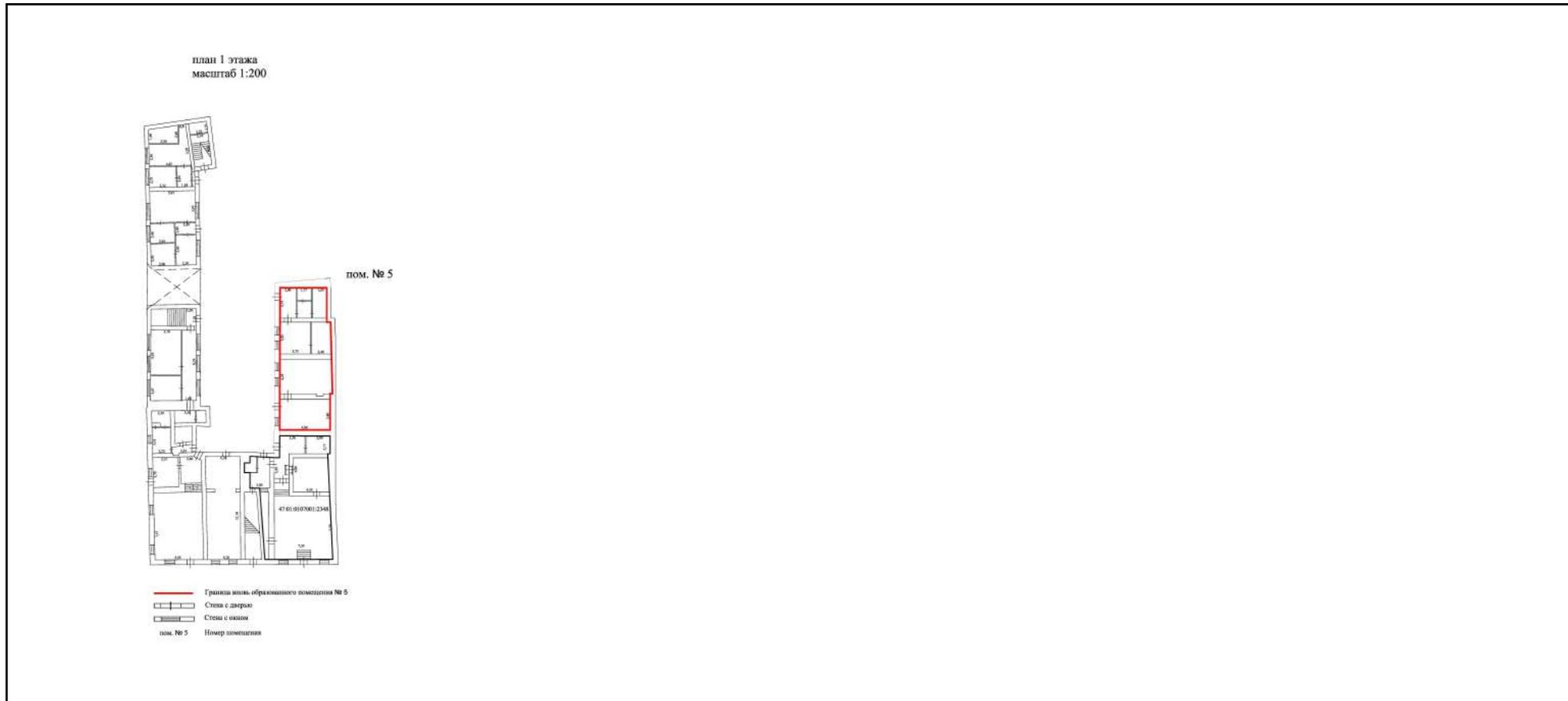
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616714			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2898	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ООО "Рассвет-Выборг", ИНН: 4704108167, ОГРН: 1204700017675
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:01:0107001:2898-47/059/2025-7 07.04.2025 17:16:24
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616714			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:2898		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1:200

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.08.2025, поступившего на рассмотрение 06.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616736	
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2935
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 10, пом. 6.1
Площадь, м2:	75.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1481172.93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:01:0107001:222
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616736			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2935	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Савинов Валерий Геннадьевич, действующий(ая) на основании документа "Распоряжение о вступлении в должность" Администрация Выборгского муниципального района Ленинградской области	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616736			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2935	

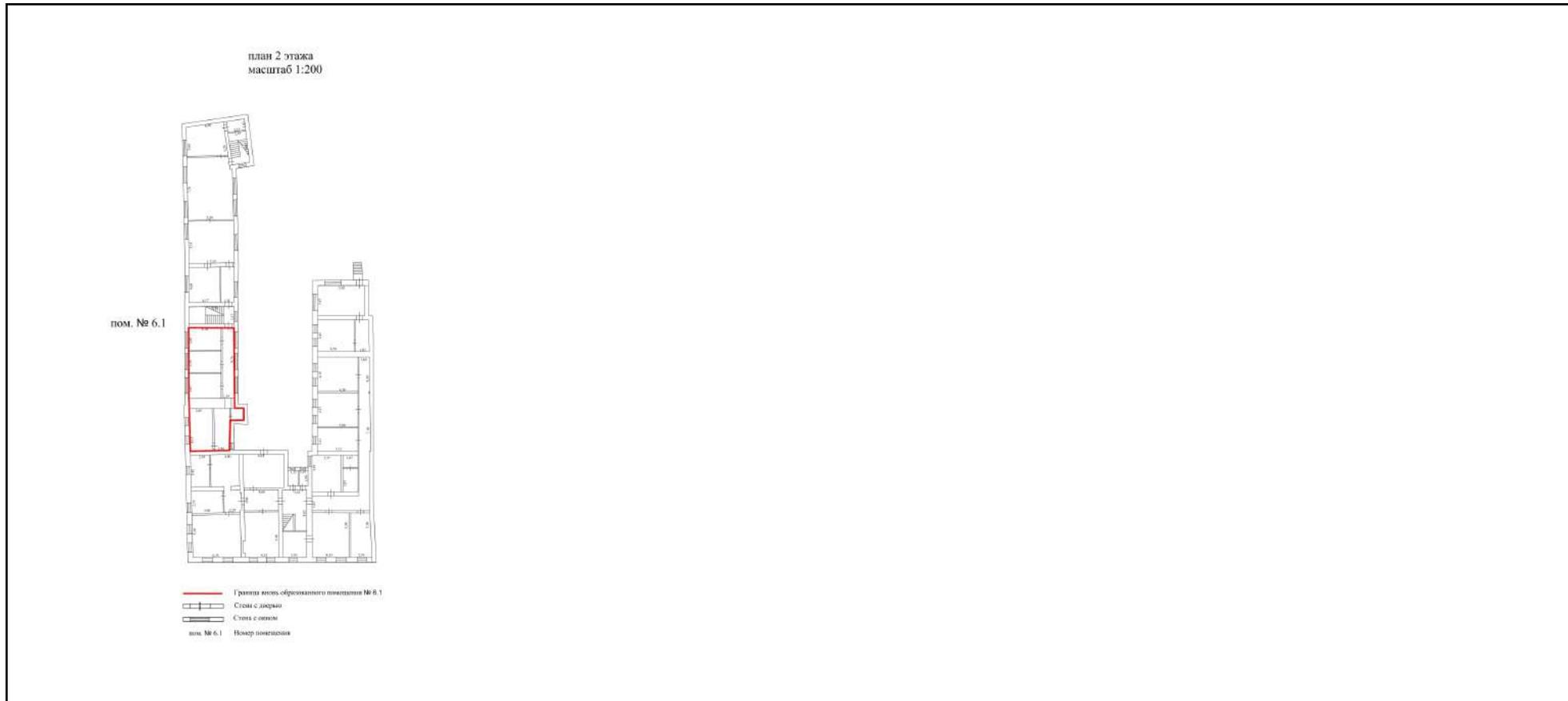
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Инвестком", ИНН: 4704059270, ОГРН: 1054700141880
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:01:0107001:2935-47/054/2024-5 26.11.2024 13:23:12
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616736			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:2935		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1:200

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.08.2025, поступившего на рассмотрение 06.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616088	
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2936
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 10, пом. 6.2
Площадь, м2:	130.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	2546132.36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:01:0107001:222
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616088			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2936	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Савинов Валерий Геннадьевич, действующий(ая) на основании документа "Распоряжение о вступлении в должность" Администрация Выборгского муниципального района Ленинградской области	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

## Сведения о зарегистрированных правах

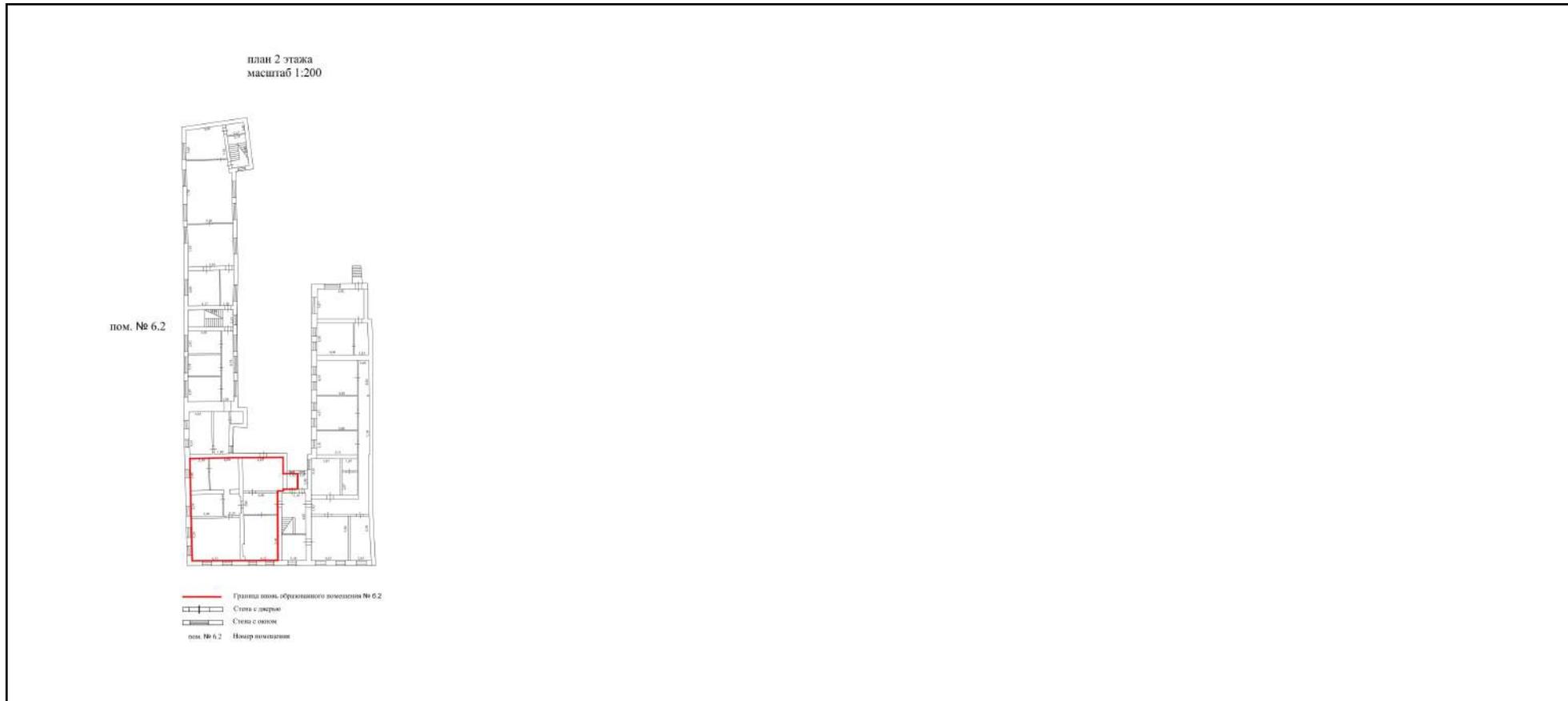
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616088			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2936	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Инвестком", ИНН: 4704059270, ОГРН: 1054700141880
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:01:0107001:2936-47/050/2023-7 30.05.2023 09:05:05
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151616088			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:2936		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1:200

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.08.2025, поступившего на рассмотрение 06.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151617415			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2900	
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.07.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10, пом. 7		
Площадь, м2:	205.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	4007764.75		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:01:0107001:222		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151617415			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2900	
Получатель выписки:		Савинов Валерий Геннадьевич, действующий(ая) на основании документа "Распоряжение о вступлении в должность" Администрация Выборгского муниципального района Ленинградской области	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

## Сведения о зарегистрированных правах

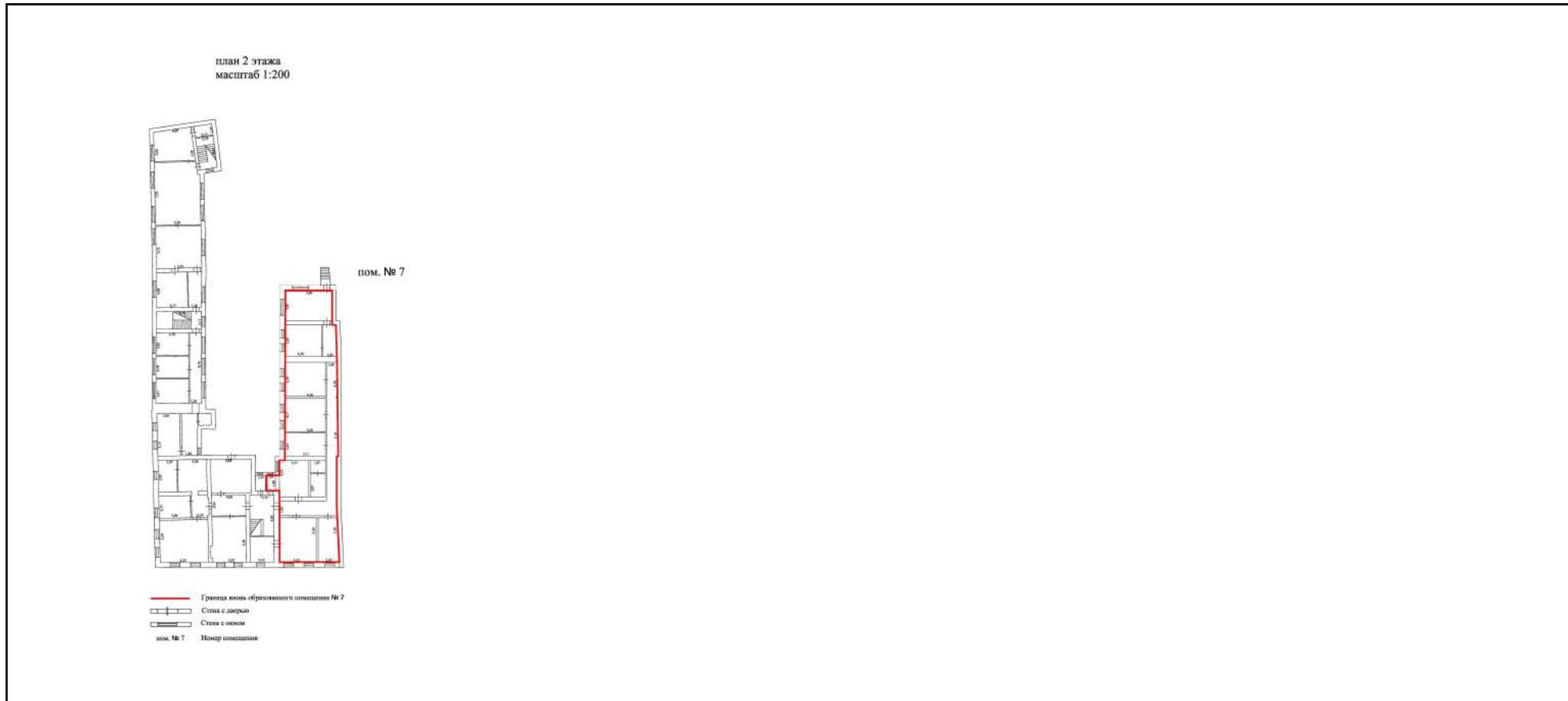
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151617415			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2900	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ООО "Аварийно-ремонтная диспетчерская служба", ИНН: 4704108657, ОГРН: 1214700001933
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:01:0107001:2900-47/059/2025-7 07.04.2025 17:14:49
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.08.2025г. № КУВИ-001/2025-151617415			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:2900		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1:200

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>АКТ</b>		<b>1-27</b>
<b>Приложение №1.</b>	Протоколы заседания экспертной комиссии от 04.08.2025 г.; от 11.08.2025 г. и от 18.08.2025г.	<b>28-34</b>
<b>Приложение №2.</b>	Договоры ООО «АРМ-3» с государственными экспертами: Прокофьевым Михаилом Федоровичем (договор №1 от 04.08.2025 г.); Глинской Наталией Борисовной (договор №2 от 04.08.2025 г.); Калининым Валерием Александровичем (договор № 3 от 04.08.2025 г.).	<b>35-46</b>
<b>Приложение №3.</b>	Материалы фотофиксации.	<b>47-57</b>
<b>Приложение №4.</b>	Копия задания Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 05-05/25-56 от 29.05.2025 г.	<b>58-63</b>
<b>Приложение №5.</b>	Копия Приказа Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 01.12.2015 г. № 01-03/15-63 «Об утверждении Перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области».	<b>64-66</b>
<b>Приложение №6.</b>	Копия Приказа Комитета по культуре Ленинградской области от 29.04.2025 г. № 01-03/25-23 «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.10.	<b>67-83</b>
<b>Приложение №7</b>	Копия Выписок из ЕГРН: от 06.08.2025 г.(пом.1); от 06.08.2025 г. (пом.2); от 06.08.2025 г. (пом.3); от 06.08.2025 г. (пом.4); от 06.08.2025 г.(пом.5); от 06.08.2025 г.(пом.6.1.); от 06.08.2025 г.(пом.6.2.); от 06.08.2025 г.(пом.7).	<b>84-119</b>