

**А К Т**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (шифр 2025-1).**

**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период со 02 октября 2025 г. по 20 октября 2025 г.

**2. Место проведения экспертизы:** г. Санкт-Петербург; Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск

**3. Заказчик экспертизы:** ООО «АртКорпус», 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 28 А, кв. 73, ИНН 7813231783, КПП 784101001, ОГРН 1157847326713.

**4. Сведения об экспертах:**

**Штиглиц Маргарита Сергеевна**, образование высшее – Ленинградский инженерно-строительный институт, архитектор, доктор архитектуры, со стажем работы 49 лет. Профессор кафедры «Центр инновационных образовательных проектов» СПГХПА им. А.Л.Штиглица. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко – культурной экспертизы. Приказ Министерства культуры РФ № 776 от 29.03.2023 г.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного

значения объекта культурного наследия; документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; проекты зон охраны объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**Давыдова Нина Анатольевна**, образование высшее - Санкт-Петербургская Государственная Лесотехническая Академия им. С.М. Кирова, инженер (садово-парковое и ландшафтное строительство), со стажем работы 20 лет. Руководитель садово-паркового и ландшафтного отдела ООО «Гелиантус». Курсы повышения квалификации СПбГАСУ по направлению «Архитектура», магистр по направлению подготовки – «строительство» (СПб Политехнический университет Петра Великого). Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко – культурной экспертизы. Приказ Министерства культуры № 3534 от 27.12.2023 г.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**Аверьянова Александра Евгеньевна**, образование высшее - Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина, архитектор, со стажем работы 45 лет. Самозанятая. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко – культурной экспертизы. Приказ Министерства культуры РФ № 3399 от 19.12.2023 г.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

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

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

**6. Цели и объекты экспертизы:**

***6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:***

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (шифр 2025-1), в составе:

Раздел 1. Предварительные работы

Исходно-разрешительная документация. Шифр 2025-1-ИРД

Предварительные работы. Шифр 2025-1-ПР

Фотофиксация. Шифр 2025-1-ФФ

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Историко-архивные и библиографические исследования. Шифр 2025-1-ИАИ

Историко-архитектурные натурные исследования. Шифр 2025-1-ИНИ

Инженерно-технические исследования. Шифр 2025-1-ИТИ

Инженерные химико-технологические исследования материалов. Шифр 2025-1-ИХИ

Инженерно-геодезические изыскания. Шифр 2025-1-ИГДИ

Инженерно-геологические изыскания. Шифр 2025-1-ИГИ

Инженерно-экологические изыскания. Шифр 2025-1-ИЭИ

Отчет по комплексным научным исследованиям. Шифр 2025-1-КНИ

Раздел 3. Проектная документация

Общая пояснительная записка. Шифр 2025-1-ОПЗ

План земельного участка. Шифр 2025-1-ПЗУ

Архитектурные решения. Шифр 2025-1-АР

Конструктивные решения. Шифр 2025-1-КР

Электроснабжение и электроосвещение, молниезащита, заземление.  
Шифр 2025-1-ИОС1

Водоснабжение и канализация. Шифр 2025-1-ИОС2,3

Отопление. Шифр 2025-1-ИОС4.1

Вентиляция. Шифр 2025-1-ИОС4.2

Автоматическая установка охранной сигнализации. Шифр 2025-1-ИОС5.5.1

Автоматическая установка пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре. Шифр 2025-1-ИОС5.5.2

Сети связи. Шифр 2025-1-ИОС5.5.3

Проект организации реставрации. Шифр 2025-1-ПОР

Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Шифр 2025-1-ПМООС

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Шифр 2025-1-ПБ

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов. Шифр 2025-1-ОДИ

Методики реставрации. Шифр 2025-1-МР.

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

Определение соответствия требованиям государственной охраны объекта культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (шифр 2025-1).

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

1. Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское



поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (шифр 2025-1).

2. Задание комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 05-05/24-40 от 08.07.2024 г. (прил.5).

3. Приказ комитета по культуре Ленинградской области от № 01-03/16-47 от 17.06.2016 г. (прил.2).

4. Копия лицензий разработчика проектной документации на деятельность по сохранению объектов культурного наследия №МКРФ 04170 от 13.04.2017 г. (прил.5).

5. Выписки ЕГРН от 29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182627716 и от 29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182627717 (прил.5).

6. Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 05-02/25-3 от 27.01.2025 (прил.5).

7. Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия от 06.07.2023 (прил.5).

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

В ходе проведения историко-культурной экспертизы была проанализирована представленная проектная документация по исследуемому объекту на соответствие действующему законодательству об охране культурного наследия, требованиям задания комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 05-05/24-40 от 08.07.2024 г. (прил.5), предмету охраны, определённого в приказе комитета по культуре Ленинградской области от № 01-03/16-47 от 17.06.2016 г. (прил.2). На основе данных исследований проведена оценка возможности проведения работ по сохранению данного объекта культурного наследия.

Методы и характер выполненных в рамках исследований работ. Применены исследовательские, научно-аналитические методы. Эксперты рассмотрели представленные документы и проектную документацию, провели натурные исследования, историко-архитектурные исследования. Результаты изложили в заключении экспертизы. Объём проведённых исследований соответствует границам проектирования и границам исторического владельческого участка. Место проведения исследований соответствует адресу объекта культурного наследия.

В процессе работы по сбору архивных и библиографических данных по объекту экспертизы были изучены фонды Российской национальной библиотеки (РНБ), картографические источники из фондов РНБ. В ходе данных исследований прослежена история формирования участка, изучена история проектирования и строительства рассматриваемого объекта. Результатом стало составление краткой исторической справки (*п.10.2. акта*), иллюстративного приложения к акту – альбома иконографии (*прил. 1*).

Натурные исследования включали визуальный осмотр объекта культурного наследия, фотофиксацию в границах проектирования. Результатом данных исследований стала оценка современного состояния объекта культурного наследия с составлением приложения к акту по фотофиксации (*прил.3*).

## **9. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.**

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, не имеется.

## **10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведённых исследований.**

### ***10.1. Общие сведения об объектах культурного наследия:***

Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н.Хомякова, нач. XX в.», принят на государственную охрану согласно Приказу комитета по культуре Ленинградской области от 17.06.2016 г. № 01-03/16-47.

Границы территории и предмет охраны объекта культурного наследия определены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 17.06.2016 г. № 01-03/16-47.

В предмет охраны объекта культурного наследия включены исторические элементы, в том числе: объёмно-пространственное решение здания; конструктивная система; объёмно-планировочное решение; архитектурно-художественное решение фасадов (*прил.2*).

В предмет охраны включены архитектурные характеристики:

Объёмно-пространственное решение:

- отдельно стоящее здание с доминантой, представленной мезонином,
- центральный лицевой фасад фланкируют две деревянные башенки со шпилями;
- кирпичный оголовок печной трубы по коньку кровли,
- силуэт крыши - скатная вальмовая кровля основного объема сложного очертания.

Конструктивное решение:

- капитальные кирпичные наружные стены;
- деревянная обшивка мезонина и башен;
- металлическая фальцевая кровля крыши и башен,
- стропильная система.

Композиция и декор фасадов:

- здание кирпичное, не оштукатуренное,
- цоколь — облицован известняковым камнем;

- архитектурные детали (наличники, подоконные доски, венчающий профилированный карниз из кирпича);
- резные пояски под свесами кровли мезонина и башен,
- дощатая обшивка стен мезонина и башен,
- исторические габариты дверных и оконных проемов на лицевых фасадах.

Отделка и материал фасадов:

- каменный известняковый цоколь;
- кирпичная кладка лицевых фасадов без штукатурки,
- дощатая обшивка с ген мезонина и башенок;
- обшивка стен мезонина и башен в их исторических материалах.

### ***10.2. Краткие исторические сведения.***

Деревни Рябовы (Рябово Новое, Рябово Владыкино, Рябово Общее), располагавшиеся на территории современного Всеволожска, упоминаются уже в Переписной окладной книге Вотской пятины 1500 г. В 1617 г. земли, на которых были расположены деревни, отошли к Швеции. В ходе Северной войны они были отвоёваны и подарены Петром I князю Александру Даниловичу Меншикову<sup>1</sup>.

На карте 1705 г., составленной картографом Петра I Адрианом Шхонебеком, в районе современного Всеволожска нанесено несколько населенных пунктов, однако наименование «Рябово» на ней не встречается. Мыза Рябово обозначена на карте Ингерманландии А. Ростовцева 1727 г. (илл. 1).

На протяжении XVIII - нач. XIX вв. усадьба неоднократно меняла владельцев, пока в 1818 г. не была приобретена Всеволодом Андреевичем Всеволожским, крупным русским помещиком и предпринимателем, имевшим свыше десяти тысяч крепостных, земли с имениями и предприятия в ряде губерний. К моменту покупки имение было в запущенном состоянии.

После приобретения В.А. Всеволожским земель в имение пригнали 700 крепостных, силами которых необработанные земли были превращены в сельскохозяйственные угодья. Лесные массивы, предназначенные для княжеской охоты и лесозаготовок, были разделены на участки и закреплены за егерями. Было проложено более 30 километров дорог. В. А. Всеволожский занимался выращиванием сахарной свёклы, построил сахарные заводы и мастерские по изготовлению орудий для сельскохозяйственных, мелиоративных и дорожных работ. В начале XIX в. на Румболовской высоте по проекту архитектора Виктора Шретера для него был построен усадебный дом в 160 комнат.

После смерти В.А.Всеволожского мыза Рябово передавалась по наследству, а также, выставлялась на торги (в 1887 г. и 1906 г.) за долги, однако выкупалась самими представителями рода Всеволожских. Развитие

<sup>1</sup> Венцель И. В. Всеволожск. Л., 1975. 158 с.

промышленности и строительство электростанции привело к увеличению спроса на торф в конце XIX в. Ближайшими к столице и крупнейшими торфяными болотами являлись Ириновское и Синявинское. На Ириновских болотах, принадлежавших барону П.Л. Корфу (с 1878-1881 гг. Петербургский городской глава, председатель Вольного экономического общества) развернулись интенсивные торфопроизводства. Для транспортировки торфа был разработан проект узкоколейной железной дороги, которая проходила через Приютино, Рябово и Щеглово и заканчивалась в Ириновке. 1 октября 1892 г. было открыто регулярное движение по всей линии, с главной станцией на Охте, 5-ю станциями 2-го класса, шестью 3-го класса с навесами для пассажиров и четырьмя остановочными пунктами с открытыми платформами.

Население в районе железной дороги и торфопроизводств существенно возросло из прибывавших рабочих. Кроме того, дорога должна была способствовать развитию обширных имений участников торфяного предприятия. В том же 1892 г. начало работу Общество по продаже земельных участков под дачи в Рябово и Колтушах. Станция возле имения Рябово, получившая название Всеволожская, открылась лишь в середине 1890-х гг. (илл. 2).

Всеволожская была лучше других связана с окружающими деревнями и усадьбами, поэтому застройка здесь велась наиболее интенсивно (илл. 3). Здесь открылась кондитерская, шутовской балаган Кяу; напротив станции открылась гостиница; «на другом углу, в первом каменном здании с башенками по бокам, которое сейчас занимает городская почта, открылся магазин»<sup>2</sup>.

Согласно делу о залоге имущества Н. Н. Хомякова, в 1910 г. на месте рассматриваемого строения (илл. 4) располагался деревянный «частью в два частью в один этаж» дом, фундамент - сложный каменный (частью кирпичный, частью бутовый); стены снаружи обшиты вагонкой и окрашены масляною краскою, внутри частью оштукатурены, частью обшиты (...) и обклеены обоями, крыша железная» (илл. 5).

Владельцем имущества был крестьянин Ярославской губернии Ростовского уезда, Николай Николаевич Хомяков. На май 1910 г. постройкам на закладываемом участке было три года, при этом Н. Н. Хомяков владел имуществом (включая 395 кв. сажень земли) один год. Наиболее вероятно, что купец приобрёл участок с уже построенным домом. На момент оценки Кредитным обществом в деревянном доме Хомякова располагались телефонная станция и аптека, а также проживало несколько квартирантов.

Деревянный дом сгорел к 1912 г., о чём свидетельствует документ о распределении средств, присланных из взаимного страхового общества в возмещение пожарного убытка. Документ датирован 24 апреля 1912 г. Таким образом возведение рассматриваемого каменного дома с мезонином и

<sup>2</sup> Ратникова М.С. Станции Всеволожской сто лет 1895-1995// Мызы и музы. Вестник Всеволожского государственного историко-краеведческого музея. №4. СПб. 1995.

башенками началось не ранее 1912 г.(илл.6). Завершено строительство было к 1914 г.

Указанные далее открытки входят в набор «Привет из Всеволожской» и датируются по надписи на оборотной стороне: «Фотопеч. А.И. Центр, Спб., Литейный 64, уг. Невского. Репродукция воспрещается 1914 г.». Одна из них представляет вид на здание с севера, в перспективе Всеволожского проспекта (илл. 7). В кадре видна северная стена (нештукатуренный кирпич) с вывеской «Феерверкь»<sup>3</sup>. Над центральной частью стены в вальмовой крыше прорезано слуховое окно, также видны две кирпичных трубы. Нештукатуренная восточная стена в шесть световых осей прорезана оконными проёмами с лучковыми перемычками и сандриками с наличниками. Верхний и нижний ряды кирпичной кладки сандриков окрашены и подчёркнуты в общей композиции декора парными белыми линиями.

На другой открытке, с изображением Всеволожской аптеки (илл. 8), запечатлен фрагмент дома Н.Н. Хомякова (юго-восточная часть): скошенный угол стены с входом, увенчан восьмиугольной башенкой с деревянной обшивкой «ёлочкой», со шлемовидным завершением и шпилем. В статье Вестника Всеволожского краеведческого музея №4 за 1995 г. «Станции Всеволожской сто лет 1895-1995» даются более узкие хронологические рамки строительства: около 1912 г., однако отсутствуют ссылки на архивные источники. Сохранилось изображение дома Н. Н. Хомякова в период строительства (илл. 6). Здание запечатлено практически законченным, с деревянной обрешеткой под кровлю. Сравнение этого снимка с более поздними изображениями (1950-х - 1970-х гг. и 2005 г.) и современной ситуацией показывает, что архитектурный облик лицевого фасада практически не претерпевал изменений (илл. 9, 10, 11).

До 2000-х гг. сохранялись расположение и форма оконных проёмов, мезонина, башенок, форма кровли. Исключение составляет западный дверной проём лицевого фасада- к середине века он был переоборудован под оконный (илл 9,11). На основании анализа окружающей застройки (илл.6) и иконографических материалов (илл.7, 8) видно, что в здании использовались Т-образные импосты оконных заполнений, характерные для начала XX в.

Сравнение фрагмента дома на открытке 1914 г. с более поздними изображениями, также показывает, что характерный рисунок обшивки башенок был составлен по принципу «елочкой», расположение оконных проёмов, резные карнизы башенок просуществовали с 1912 – 2009 гг. Резные наличники сохранялись по крайней мере частично.

Металлический навес над восточным входом лицевого фасада был утрачен в период с 1970 по 1991 гг. Каменные ступени крыльца восточного входа лицевого фасада, по всей видимости, были утрачены позднее. На фотографии, сделанной в период с 1970-1975 гг. (илл. 12) отчетливо видны крыльцо с металлических навесом и ступенями, по видимости еще без

<sup>3</sup> Венцель И. В. Всеволожск. Л., 1975. 158 с.

изменений с 1912 г. Сандрик над дверным проёмом к этому периоду еще не окрашен.

На фотографиях 1991 и 1992 гг. (илл. 13,14) отлично просматриваются монолитные бетонные ступени, которые, в свою очередь, поглотила отметка лицевой поверхности тротуарного покрытия в период позднее 1992 г. Уже позднее 1970-х гг. декоративные элементы фасадов (наличники и сандрики оконных и дверных проемов) были выкрашены в белый цвет.

Согласно упомянутой статье «Станции Всеволожской сто лет с 1895-1995» за исследуемым зданием находился «небольшой каменный домик - магазин. Здесь купец Хомяков продавал все для фейерверка<sup>4</sup>. В 60-х годах в нем жили Болотовские, затем размещалось бюро ритуальных услуг и далее его снесли. Купец торговал фейерверками, о чем свидетельствует вывеска на торце дома с названием «Фейерверк» (илл. 7).

Кроме того, в тексте статьи упоминается, что в конце XIX - начале XX вв. на станции Всеволожская был еще один дом Хомякова, так же одноэтажный. Он располагался на Софийской улице по нечетной стороне (современный отрезок Всеволожского проспекта, южнее Октябрьского проспекта). Это косвенно подтверждается архивным документом - журналом проверки торговых и промышленных предприятий и личных промысловых занятий Рябовской волости Шлиссельбургского уезда. В указанный журнал в 1904 году внесена «мелочная лавка крестьянки Ярославской губернии, Ростовского уезда Евдокии Семёновны Хомяковой». Лавка располагалась в собственном доме на Софийской ул., д.14.

Последний документ дела о залоге участка на углу Всеволожского проспекта и Заводской улицы датирован 1 июля 1916 г. Следовательно, Н. Н. Хомяков владел рассматриваемым домом, по крайней мере, до 1916 г. После февральской революции 1917 г. имением Всеволожских завладели управляющие Кульф и Стасевич, а накануне октябрьской революции их сместили Константин Мигло и Матвей Самсонов. Был создан рабочий комитет.

30 июня 1918 года имение Рябово было национализировано и перешло в ведение земельного отдела Рябовского волисполкома. На его основе был организован совхоз «Рябово», объединивший 273 работника. В первые дни советской власти Всеволожская стала центром Рябовской волости. Инспектором Рябовского имения после революции стал бывший конторщик, восемнадцатилетний Василий Прокофьев, родившийся в деревне Романовке в 3 км от Рябова. В 1918 для проведения в жизнь продовольственной политики советской власти (прежде всего осуществления продразверстки) и для борьбы с сопротивлением зажиточного крестьянства были созданы комитеты деревенской бедноты (комбеды) Комбед, образованный на Всеволожской,

---

<sup>4</sup> Ратникова М.С. Станции Всеволожской сто лет 1895-1995// Мызы и музы. Вестник Всеволожского государственного историко-краеведческого музея. №4. СПб. 1995.

«разместился в бывшем складе купца Хомякова, ещё ранее его бывший магазин занял волостной продовольственный комитет»<sup>5</sup>.

Согласно сведениям, приведенным в Охранном обязательстве, после революции в здании размещался телеграф. К середине 1920-х гг. с развитием торфоразработок узкоколейная дорога перестала справляться с перевозками и в 1924 г. началась её перешивка - в широкую колею, полностью завершившаяся к 1926 г. При этом часть полотна, которое проходило по современному Октябрьскому проспекту и где располагалась станция Всеволожская, перенесли южнее в менее населенный район; таким образом был спрямлен участок железной дороги между станциями Бернгардовка и Мельничный Ручей. После образования Ленинградской области в 1927 году, посёлок Всеволожский стал административным центром Ленинского района Ленинградского округа.

Во время Великой Отечественной войны по территории Всеволожска проходила сухопутная часть Дороги Жизни. В 1944 г. началось восстановление пострадавших во время войны жилых домов и производственных зданий. В 1963 г. посёлок Всеволожский преобразован в город (с 1965 г. - областного подчинения), в состав которого вошли посёлки: Мельничный ручей, Бернгардовка, Ильинский, Приютино, Рябово, Румболово.

В настоящее время, в материалах государственной историко-культурной экспертизы сохранился документ с планом дома Н. Н. Хомякова, датированный 1950 г. (илл. 15). Он позволяет отследить часть изменений, которые здание перетерпело в период с 1914 - 1950 гг. На плане видно, что на северной стене здания, которая существовала как глухая на 1914 г., в центральной части был пробит оконный проём<sup>6</sup>. Также на плане обозначен дверной проём в восточной части северной стены. На снимке 1914 г. его нет в кадре, однако по лучковой перемычке можно заключить, что проём был пробит в период строительства здания. Также по лучковым перемычкам дверных проёмов в обозначенных на плане внутренних капитальных стенах можно сделать вывод, что эти стены были возведены в начале XX в.

Сравнение с планом 2013 г. (илл. 16) показывает, что после 1950 г. у северной стены была возведена одноэтажная пристройка. Судя по натурным обследованиям, проводившимися в 2015 г., пристройка с односкатной крышей была построена из бруса и обшита вагонкой; для входа в пристройку было выполнено бетонное крыльцо.

Также на плане видно, что оконный проём в центральной части северной стены переоборудован в дверной, при этом заложен дверной проём в восточной части северной стены. Соседний дверной проём - в северной части восточной стены - переоборудован в оконный.

<sup>5</sup> Зеленин Г. И. Всеволожск из истории города. Л., 1996. 76с.

<sup>6</sup> Акт государственной историко-культурной экспертизы для обоснования принятия решения о целесообразности включения (нецелесообразности включения) выявленного объекта культурного наследия "Дом купца Н.Н.Хомякова", в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В период с 1950 г. здание было передано почте, которая проработала в нём до 2005 г. С 2005 г. здание не использовалось из-за аварийности. В период до 2009 г. состояние конструкций крыши значительно ухудшилось (илл. 17) и в 2009 г. крыша здания обрушилась (илл. 18). Вплоть до самого обрушения крыши здания с башенками и главками, на угловой стенке восточной башни, находившейся над восточным входом лицевого фасада, располагались ажурный кованый металлический кронштейн уличных часов и длинный кованый кронштейн подвесного уличного светильника над восточным крыльцом лицевого фасада (илл. 12, 14, 17). Часы были утрачены в период позднее 1970-х гг.

В 2013 г. на период обследования технического состояния, здание представляло собой прямоугольную в плане постройку со скошенными углами лицевого (южного) фасада. Фундаменты здания бутовые ленточные. Стены здания кирпичные на цементно-песчаном растворе. Перекрытия представляли из себя металлические балки с деревянным заполнением, кровля была металлическая вальмовая листовая по деревянной обрешетке на деревянных стропилах. Внутри сохранялись элементы отделки второй половины XX в. Доминанта лицевого фасада - мезонин<sup>7</sup> (илл. 19, 20).

Мезонин и башни имели деревянную обшивку. До 2009 г. сохранялись фрагменты резных поясков под свесами крыши мезонина и башен, наличники на окнах башенок. Стены здания находились в аварийном состоянии, перекрытия, кровля и лестница были утрачены, мезонин и башенки обрушены.

В 2014 г. в рамках противоаварийных работ были разобраны: поздняя пристройка, остатки крыши, интерьеры второй половины XX в.; изъяты пораженные гнилью оконные заполнения.

На сегодняшний день сохранились капитальные наружные и внутренние (с утратами) стены (илл. 23, 24, 25, 26).

До 2015 г. в северо-западной части здания сохранялась напольная плитка предположительно 1970-х гг.; у юго-восточного входа - бетонный помост.

Три лицевых фасада были увенчаны карнизом, на фасадах здания - оконные и дверные проемы с лучковыми перемычками, с фасада проёмы были украшены наличниками и сандриками, сложенными в кирпиче.

Дворовой фасад был выполнен без венчающего карниза. На дворе фасаде два проема, дверной и оконный, оконный проем позднее был переоборудован в дверной, а дверной в свою очередь был заложен.

По сторонам с востока и запада на лицевом фасаде здания были расположены крыльца со входами в здание. Крыльца имели каменные ступени, входные группы имели металлические навесы.

---

<sup>7</sup> ООО "СтройЭкспертиза". Заключение по результатам технического обследования состояния строительных конструкций здания по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д.36. Шифр 17.13/ОЗС-21.10.2013-ТО.



Крыша здания была вальмовая, на деревянных конструкциях, покрытие кровли фальцевое с окрытием кровельным железом по деревянной обрешетке.

Исторически здание имело печное отопление. Дымоходы выходили на крышу здания. Печные трубы с дымоходами были увенчаны декоративными кирпичными карнизиками.

Здание фланкировали две башенки с главками, увенчанными высокими шпилями. По середине между башенками был расположен мезонин, выполненный в дереве. Конструкции башенок с главками имели деревянный каркас, стены башенок были облицованы деревянной резной доской, схема рисунка раскладки доски - "елочкой". Кровля башенок была покрыта фальцевой шашкой (чешуя) из кровельного железа. Башенки имели резные карнизы. Главки башенок имели высокие шпили с декоративными сферами и выкружками. Кровля мезонина была украшена карнизами и причелинами, конструкция кровли так же была стальной фальцевой по деревянной обрешетке. Конструктивная система мезонина представляла собой деревянный каркас. Оконные блоки мезонина и башенок украшали резные наличники.

Перекрытия здания представляли из себя металлические балки с деревянным заполнением. Потолки были предположительно подшивные тесовые. В интерьерах здания использовался сдержанный лепной декор в виде тяг и молдингов под потолком.

Оконные и дверные проемы были декорированы наличниками и сандриками, сложенными из красного кирпича, изначально исторически наличники и сандрики не красились, окраска появилась на них в позднее время, уже в период нахождения в здании отделения почты, во второй половине XX в.

Оконные блоки были однокамерные, с заполнением летними и зимними рамами с воздушной прослойкой. Рамы имели створки с отрыванием. Все оконные и дверные блоки, дверные полотна были выполнены из дерева хвойных пород. В интерьерах дома были оштукатуренные и окрашенные стены с декоративными поясками-тягами.

### ***10.3. Современное состояние объекта культурного наследия:***

В целом по визуальному осмотру состояние исследуемого объекта культурного наследия – неудовлетворительное (аварийное). Здание значительно разрушено, руинировано, не имеет крыши.

Участок исследуемого объекта находится на углу Заводской улицы и Всеволожского проспекта. Вход на территорию участка осуществляется с улицы Заводская. По периметру участок огорожен забором из окрашенного профилированного листа на металлических опорах.

Прилегающая территория сильно загрязнена строительным бытовым мусором (бой кирпича, фрагменты штукатурной кладки, фрагменты обрушенных деревянных конструкций)

Благоустройство участка отсутствует. В пятне застройки произрастают молодые деревья, затрудняющие перемещение по зданию.

Дорожно-тропиночная сеть на участке отсутствует, так же отсутствует связь с городскими транспортно-пешеходными маршрутами города.

Здание в плане представляет собой прямоугольную постройку со скошенными углами лицевого (южного) фасада. Стены здания сложены из красного полнотелого кирпича на цементно-песчаном растворе, неоштукатуренные. Высота здания от уровня земли до венчающего карниза - переменная.

В настоящее время здание сильно руинировано. Крыша, конструкции крыши, чердачные перекрытия и балки не сохранились. Полы здания, трубы дымоходов и печного отопления не сохранились. Все утраченные конструктивные и композиционные элементы здания, элементы декора фасадов и крыши подлежат полному восстановлению в соответствии с историческим обликом в характерных материалах.

На сегодняшний день сохранились капитальные наружные и внутренние (с отдельными утратами) стены. Внутренние и наружные стены здания в аварийном состоянии. Утраченные фрагменты кладки нуждаются в вычинке с заполнением ремонтным кладочным раствором в местах утраты кладочных швов. Декоративные элементы фасада - наличники и сандрики оконных и дверных проемов требуют зачистки и частичного фрагментарного восстановления. Утрачены крыльца с каменными ступенями и металлическими навесами на кованых консольных опорах.

Большая часть оконных и дверных блоков отсутствует. Сохранились лишь два оконных блока предположительно исторических, без заполнения стеклом, и один дверной блок (поздний). Остальные дверные и оконные заполнения отсутствуют. По периметру здания наблюдается деструкция кирпичной кладки венчающего карниза.

Руинированы все оконные и дверные откосы. Частично утрачены декоративные элементы фасада - наличники и сандрики оконных и дверных проемов, сохранившиеся требуют зачистки и частичного фрагментарного восстановления. Штукатурные откосы оконных и дверных проёмов в значительной степени руинированы. Сохранились небольшие фрагменты лакокрасочного слоя, с большим объемом наслоений различных периодов.

Перекрытия в здании отсутствуют. В интерьерах здания наблюдается фрагментарная деструкция кирпичной кладки, в том числе по всему периметру стен на отметке предполагаемого потолка первого этажа (пол чердачного перекрытия).

Цоколь по всему периметру здания облицован штукатурным раствором на основе гидравлической извести светло-бежевого цвета. Историческая

облицовка цоколя плиткой из песчаника полностью утрачена и подлежит восстановлению.

Фундамент здания ленточный, из бутовой кладки, сложенной из гранитных камней и валунов. Находится в ограниченно-работоспособном состоянии, нуждается в первоочередном выполнении отсечной гидроизоляции.

Южный фасад здания имеет 6 световых осей: по первой - оконный проём (переоборудованный из дверного), по второй - пятой - оконные (по второй частично заложен), по шестой - дверной (частично заложен). По северному фасаду - 2 дверных проёма. По западному фасаду - 5 оконных проёмов (по первой оси - проём переоборудован из дверного). По восточному фасаду - 6 оконных проёмов. Дверные проёмы северного фасада: центральный имеет прямоугольную перемычку; западный - лучковую. Дверной проём лицевого (южного) фасада имеет лучковую перемычку и украшен сандриком. Оконные проёмы также с лучковыми перемычками, имеют подоконные доски, наличники и сандрики (за исключением проёма по 1-й оси восточного фасада, представляющего собой частично заложенный дверной проём).

Ранее на объекте проводились противоаварийные мероприятия, в результате которых: фасады здания были защищены конструкциями в виде фасадной сетки на металлическом каркасе карнизы здания на уровне свесов кровли были закрыты противоаварийными защитными отливами на деревянной полконструкции. Значительная часть противоаварийных деревянных конструкций с течением времени была разрушена под действием атмосферных явлений.

#### ***10.4. Описание и анализ проектной документации.***

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. выполнена на основании задания комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 05-05/24-40 от 08.07.2024 г. (прил. 5). Проектная организация осуществляет свою деятельность по сохранению объектов культурного наследия на основании Лицензии №МКРФ 04170, выданной Министерством культуры Российской Федерации 13.04.2017 г.

#### ***10.4.1. Научно-исследовательские материалы, использованные при разработке проектных решений:***

Научно-исследовательские работы по объекту включили в том числе визуальное обследование объекта культурного наследия; архитектурные обмеры, составление обмерных чертежей; обследование состояния конструкций, в том числе инженерное обследование; проведение инструментального исследования элементов и конструкций и их фотофиксацию, составление дефектных ведомостей по состоянию конструкций и отделки; разработку рекомендаций по результатам обследования.

Раздел 1. Предварительные работы включили подбор исходно-разрешительной документации; фотофиксацию существующего состояния памятника; акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта и т.д.

Раздел 2 «Комплексные научные исследования» включают в себя историко-архивные и библиографические исследования, историко-архитектурные натурные исследования, инженерно-технические исследования, химико-технологические исследования, инженерные изыскания - геодезические, геологические и экологические, отчет по комплексным научным исследованиям.

Историко-архивные и библиографические исследования. В данном томе собраны исторические сведения об объекте проектирования и территории вокруг; собран иконографический и иллюстративный материал.

Историко-архитектурные натурные исследования включили в себя проведение полевых работ с целью визуального обследования наземных (видимых) конструкций объекта, а также выполнения их архитектурных обмеров; проведение фотофиксации общего вида и состояния конструкций с последующим составлением альбома; выполнение графической части (ситуационного плана, обмерочных чертежей, дефектовочных чертежей). На чертежах были нанесены фактические габариты элементов и конструкций, их размеры и высотные отметки, места расположения дефектов (трещин, разломов, коррозионных повреждений, искривлений, прогибов и т. д.); составление пояснительной записки, включающей отражение существующего состояния объекта и прилегающей территории, анализ строительной истории памятника с выявлением сохранившихся исторических конструкций и определением возможности их документально точного восстановления, а также формирование списка выводов.

Архитектурные обмеры и фотофиксация элементов объекта выполнены с целью получения исходной графической основы, необходимой для проведения проектных работ. Обмеры выполнены методом трехмерного

лазерного сканирования, а также с использованием геодезических приборов, метровых рулеток, лазерных измерительных приборов, инструментов для снятия шаблонов. Полевые работы включили лазерное сканирование фасадов; определение координат опознаков с помощью электронного безотражательного тахеометра; фотосъемка архитектурных элементов на цифровую фотокамеру. Для сканирования фасадов использованы трехмерные лазерные сканирующие системы 3D. Фотосъемка архитектурных деталей выполнена предварительно откалиброванной цифровой фотокамерой. После обработки геодезических измерений выполнена черно-белая трехмерная точечная модель. Для создания обмерных чертежей и чертежей архитектурных деталей в программном комплексе из черно-белого облака точек созданы ортофотопланы фасадов здания. Для точного построения профилей архитектурных деталей использованы сечения, сделанные из облака точек. Составление обмерных чертежей выполнено в графическом редакторе методом векторизации ортофотопланов.

По результатам проведения историко-архитектурных натурных исследований был оформлен отчет, состоящий из текстовой и графической части.

Инженерно-технические исследования проведены неразрушающими методами с целью определения состояния объекта культурного наследия в объеме, необходимом для выполнения работ по реставрации, а также разработки рекомендаций по обеспечению его сохранности. Одновременно с инженерно-техническими исследованиями проведены работы по историко-архитектурным натурным исследованиям (обмерам) и инженерным химико-технологическим исследованиям строительных и отделочных материалов.

На основе инженерно-технических исследований определено техническое состояние конструкций объекта с фиксацией и оценкой их повреждений и определения эксплуатационной пригодности.

В составе инженерно-технических исследований проведено ознакомление с имеющейся по данному объекту научно-проектной и архивной документацией, геологическими и гидрогеологическими условиями участка проектирования на основании архивных данных; проведены полевые работы с целью определения технического состояния конструкций объекта культурного наследия; визуальный осмотр здания и предварительная оценка состояния строительных конструкций, выявление видимых дефектов и повреждений; конструкций фундаментов здания; инженерное обследование конструкций здания: фундаментов, стен, оконных и дверных проемов, перекрытий, полов, кровли, стропильной системы, декора, отмостки и прилегающей территории, фиксация дефектов и повреждений; инструментальное исследование конструкций (прочность, влажность); фотофиксация шурфов, элементов и конструкций здания, дефектов и повреждений; составление дефектных ведомостей по состоянию конструкций; графическое оформление результатов исследований; составление отчетной документации о техническом состоянии конструкций и

объекта в целом; разработка выводов и рекомендаций по результатам исследования.

Отчетная документация (технический отчет) состоит из текстовой и графической части, включает в себя описание методов исследований с установлением первоначальных материалов и конструкций объекта или их остатков, характера отделки, применявшихся строительных материалов, технического состояния и причин дефектов; аналитические выводы об изменении объекта во времени, сравнительный анализ с данными историко-архивных и библиографических исследований и рекомендации по применению методов реставрации; данные о техническом состоянии конструкций; рекомендации по применению методик реставрации и реставрационных материалов, усилению конструкций; графические материалы по исследованиям (зондажи, планы, разрезы, узлы, обмеры и пр.); дефектные ведомости по конструкциям и инженерным сетям; материалы фотофиксации.

Инженерные химико-технологические исследования строительных и отделочных материалов включили выявление и фиксацию участков строительных конструкций и отделочных материалов с видимыми повреждениями, определение вида повреждения материала и получение комплекса характеристик, отражающих характер деструктивных процессов, в объеме, необходимом для диагностики существующего состояния, определения причин возникновения повреждений и разработки проекта реставрации объекта, а также определения вида отделочных материалов. В состав исследовательских работ вошло проведение полевых работ с целью обследования и оценки поражения биодеструкторами конструкций объекта, отбор проб материалов для дальнейшего лабораторного исследования; натурное обследование состояния материалов отделки здания; фотофиксация общего вида и основных дефектов; отбор проб материалов отделки для исследования состава материалов в лаборатории; отбор проб древесины и минеральных материалов для исследования на микологическое состояние; лабораторные исследования состава материалов отделки здания; петрографическое исследование образцов растворных материалов и натурального камня; лабораторные микологические исследования древесины и минеральных материалов; составление отчета, включающего фотофиксацию состояния конструкций объекта, схему отбора микологических проб, результатов проведенных лабораторных исследований, а также список выводов и рекомендаций. Отбор образцов выполнялся механически ручным строительным инструментом (скарпель, молоток).

Результаты исследований явились основой для выбора направлений и методов проведения реставрационных работ на данном объекте, направленных на максимально возможное сохранение не потерявших свои эксплуатационные характеристики оригинальных материалов. По результатам выполненных работ был составлен отчет с необходимыми приложениями (результатами лабораторных анализов, схемой отбора проб и

фотофиксацией), выводами по состоянию материалов и рекомендациями по их реставрации.

Инженерно-геодезические изыскания (комплексное изучение геологических особенностей участка), проведённые в составе комплексных научных исследований, были выполнены для получения топографо-геодезических материалов и данных о ситуации и рельефе местности, существующих зданиях и сооружениях, а также других элементах планировки, необходимых для комплексной оценки условий территории объекта реставрации и обоснования проектирования.

Инженерно-геологические исследования (изучение геологических особенностей участка) явились основой для разработки проектной документации, дали возможность технического обоснования необходимости реставрационных работ по фундаментным конструкциям в условиях конкретной местности на стадии проектирования. В ходе геологических изысканий определены особенности рельефа и гидрологического режима района, изучен механический состав грунта. На основании полученных данных составлена тектоническая и сейсмологическая характеристики территории, а также прогноз вероятного изменения в протекании геоморфологических, гидрологических и других процессов вследствие влияния работ на объекте.

Инженерно-экологические изыскания в составе комплексных научных исследований выполнены для исследования объекта реставрации и окружающей его среды на предмет выявления, предупреждения или устранения негативных экологических факторов, вызванных реставрацией данного объекта.

Отчет по комплексным научным исследованиям и изысканиям включил анализ выполненных ранее научных исследований; краткие исторические сведения по объекту; описания современного состояния элементов и конструкций объекта на основе результатов исследований с указанием характеристик обследуемых конструкций, выявленных дефектов и причин их возникновения; результаты инженерных изысканий; выводы, сделанные на основании анализа всех выполненных научных исследований (технического состояния обследуемых конструкций); рекомендации по реставрации, основанные на приведенных выводах, и дальнейшей эксплуатации объекта культурного наследия; необходимые графические приложения (обмерные чертежи, планы на актуальной топосъемке, схемы дефектов обследованных конструкций и инженерных сетей);

Отчет по итогам проведения комплексных научных исследований явился основным обобщающим материалом по всем видам научных исследований для обоснования проектных решений, направленных на максимально возможное сохранение не потерявших свои эксплуатационные характеристики оригинальных материалов.

Результаты научно-исследовательских работ явились основой для выбора направлений и методов проведения работ по сохранению данного объекта культурного наследия.

Состав и содержание научно-исследовательских материалов соответствуют требованиям по составу научно-проектной документации согласно ГОСТ РФ 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

#### *10.4.2. Проектные решения:*

Проектные решения представлены в разделе «Проектная документация», разработаны на основе комплексных научных исследований.

Проект содержит общую пояснительную записку; план земельного участка; архитектурные решения; конструктивные решения; методики реставрации; проект организации реставрации; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; мероприятия по обеспечению доступа инвалидов; электроснабжение и электроосвещение, молниезащиту, заземление; водоснабжение и канализацию; отопление; вентиляцию; автоматическую установку охранной сигнализации; автоматическую установку пожарной сигнализации; систему оповещения и управления эвакуацией при пожаре; сети связи; перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Общая пояснительная записка (шифр 2025-1-ОПЗ) содержит в том числе общие исходные данные и описание проектных решений по сохранению данного объекта культурного наследия.

#### План земельного участка (шифр 2025-1-ПЗУ)

В рамках проекта предполагается выполнить расчистку территории от строительного и бытового мусора, удалить загрязненный плодородный слой почвы с замещением загрязненного грунта на экологически чистый. Загрязненный грунт вывозится на площадку ТБО с последующей утилизацией.

Выполняется благоустройство и озеленение участка с устройством пешеходных и площадочных тротуарных покрытий, с отбивкой покрытий от газонов с помощью гранитного бортового камня. Благоустройство участка приведено на чертежах данного тома.

Проектируемый объект обеспечивается всеми необходимыми инженерными коммуникациями. Для защиты от грунтовых вод подземных частей здания проектом предусматривается их гидроизоляция.



Проектом не предусматривается устройство подъездов на земельный участок. Тротуары и отмостка предусмотрены из бетонной тротуарной плитки. Конструкции дорожных покрытий обеспечивают нагрузку от движения грузового и специального автотранспорта.

Решение по вертикальной планировке принято с учетом архитектурно-планировочного решения застройки участка, существующего положения прилегающей территории и конструктивных особенностей здания.

Поверхностный водоотвод осуществляется по спланированной территории на лотки проездов в заниженные места, где расположены дождеприемные колодцы ливневой канализации.

Газоны засеваются смесью семян многолетних газонных трав, для улучшения структуры и плодородия почвы вносятся органические удобрения.

Транспортная схема решается в соответствии с функциональным назначением объекта, градостроительным планом и ситуацией, и с учетом в данном проекте восстановление благоустройства в соответствии с действующими нормами.

Въезд и выезд на территорию земельного участка не предусмотрен. Внешний подъезд к зданию осуществляется со стороны Всеволожского проспекта.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

#### Архитектурные решения (шифр 2025-1-АР).

Проектом предусмотрено приспособление объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н.Хомякова, нач.ХХв.» под объект общественного питания с сохранением первоначального исторического облика здания. Фасады здания сохраняются кирпичными, с восстановлением утраченных фрагментов кирпичной кладки, выполнением расчистки и демонтажа поздних неисторических участков. Восстанавливаются декоративные кирпичные сандрики, наличники и отливы оконных проемов, дверные проемы входных групп главного фасада в исторических габаритах, лучковые перемычки проемов входных групп. Восстанавливается кладка кирпичного венчающего карниза здания. Раскрываются исторические оконные проемы и восстанавливаются их заполнения.

Ввиду аварийного состояния памятника предварительно проводится комплекс первоочередных противоаварийных работ, направленных на предотвращение дальнейших деформаций стен и фундаментов и их разрушения.

Все предполагаемые реставрационные работы направлены на максимальное сохранение дошедших до наших дней элементов и конструкций с восстановлением всех утраченных элементов здания. Все заменяемые и восстанавливаемые элементы выполняются аналогичными историческим.

Восстанавливаются утраченные крыльца входных групп, включая ступени и декоративные кованые ограждения.

Восстанавливается облицовка цоколя в историческом облике с использованием облицовочной плитки из песчаника на растворе по периметру здания.

Удаляются оставшиеся слабо держащиеся и бухтящие слои штукатурки. Выполняется вычинка кирпичной кладки стен, удаление поврежденных, непригодных к дальнейшей эксплуатации кирпичей. В качестве замены рекомендовано использовать исторический кирпич с разборок старых зданий. При вычинке предполагается использовать известково-песчаный кладочный раствор.

Декоративные элементы фасада – наличники и сандрики оконных и дверных проёмов зачищаются, восстанавливаются их утраченные фрагменты.

Восстанавливаются башни с главками и шпилями, в деревянных конструкциях и с деревянной обшивкой из резной доски, с заполнением оконными проемами в историческом облике, в соответствии с исследованиями КНИ. Выполняются деревянные элементы - резные карнизы главков, резные наличники и сандрики оконных проемов, шпили главков с декоративными выкружками в соответствии с историческим обликом.

Восстанавливается мезонин с балконом с дверным заполнением, в деревянных конструкциях и с деревянной обшивкой из резной доски, в соответствии с исследованиями КНИ. Выполняются деревянные резные элементы мезонина – карнизы, наличники, сандрики балконного дверного проема, резные причелины свесов кровли.

Окна выполняются в металлопластиковом профиле с тонирующей ламинацией со стороны фасада, с двухкамерными стеклопакетами. Двери главных входов в здание выполняются глухими филенчатыми полуторостворчатыми.

Дверные заполнения северного (дворового) фасада выполняются глухими филенчатыми одинарными. Все наружные оконные и дверные заполнения мансардного этажа, в том числе слуховые окна, окна башен, мезонина и кукушки выполняются в деревянном профиле, стеклопакеты однокамерные с двойным остеклением.

Комплекс реставрационных работ проектом предполагается проводить в соответствии с технологическими рекомендациями по реставрации. Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

#### Конструктивные решения (шифр 2025-1-КР).

В части конструктивных решений, проектом предусматривается:

- водоотведение и гидроизоляция части бутовых фундаментов;
- устройство отмостки по периметру здания;
- демонтаж неисторических участков кирпичной кладки и восстановление утраченных исторических участков кирпичной кладки;

- восстановление дымоходов, выполненных в кирпичной кладке из полнотелого кирпича в структуре несущих стен 1-го и 2-го этажей, с устройством в уровне мансарды металлических опорных подстропильных балок.

- восстановление разрушенных дверных проемов и перемычек;
- устройство полов по грунту на первом этаже здания на отметке чистого пола 0,000;
- монтаж плит перекрытия на отметке +3,400;
- устройство крыши по деревянной стропильно-балочной системе с окрытием фальцевой кровлей из кровельного железа.

Исторические бутовые фундаменты сохраняются с устройством гидроизоляции бутовых поверхностей кладки до 1,0 метра, ниже уровня земли, с заведением гидроизоляции на стену до уровня верхней отметки цоколя, теплоизоляции слоем ЭППС до уровня дневной поверхности грунта и устройством отмостки и дренажа по периметру здания. Проектом предусмотрена отсечная гидроизоляция кирпичных стен для предотвращения капиллярного подъема воды по конструкциям от мест прямого соприкосновения грунтов с кирпичной кладкой ниже уровня полов в здании. Выполняется устройство отмостки и ремонт цоколя здания для обеспечения полноценного отвода воды от стен. Отмостка по периметру здания выполняется шириной 1,2 м, с поверхностью из бетона. Под основание устроено частичное замещение грунтов с выемкой материкового грунта и обратной засыпкой с послойной трамбовкой, прокладкой слоя геотекстиля и отсыпкой песком, отсевом щебня с устройством нормативного уклона и дренажа с использованием дренажной гофрированной перфорированной трубы. В точках сброса дождевых вод из дождеприемных труб, предусмотрено устройство дождеприемных трапов.

Наружные несущие стены здания до уровня карниза, выполненные из полнотелого кирпича, восстанавливаются в соответствии с методикой реставрации. Наружные стены мезонина, башен и кукушки восстанавливаются в деревянном несущем каркасе из деревянных стоек и перевязочных балок с облицовкой фигурной доской по деревянной обрешетке и заполнением ячеек пустот базальтовой ватой. Внутренние несущие стены из полнотелого кирпича восстанавливаются в соответствии с методикой реставрации. Внутренние перегородки здания выполняются из ГКЛ по металлическому каркасу с заполнением базальтовой ватой в качестве шумоизоляции.

Устанавливаются рядовые перемычки над проёмами, которые не имеют таковых. Заменяются перемычки проёмов в осях «2/А-Б» ввиду значительной коррозии существующих. После установки перемычки выполняется ремонт силовых трещин в стене в осях «3/Б-В».

Для восстановления кирпичной кладки применяется красный полнотелый кирпич М-150. Все восстанавливаемые участки кирпичной кладки стен армируются кладочной сеткой через три ряда. Во внутренних

несущих стенах здания восстанавливаются разрушенные дверные проемы с устройством над ними металлических перемычек. Перед устройством полов по грунту, поверхность кирпичной кладки внутренних и наружных несущих стен покрывается двумя слоями обмазочной гидроизоляции от уровня поверхности разработанного грунта. В деструктивных участках существующей исторической кирпичной кладки наружных и внутренних стен выполняется вычинка.

Конструкции каркасных стен мезонина выполняются из деревянного бруса. Вертикальные стойки сверху и снизу перевязываются балками и образуют пространственные рамы, нижний пояс обвязки стоек служит для равномерного распределения нагрузок на плиты перекрытия. Стойки и балки перевязываются диагональными связями - косыми балками из бруса, служащими для пространственной жесткости. Пустоты между стойками и балками заполняются теплоизоляционной базальтовой ватой, с последующей зашивкой ГКЛ по аналогии с крышей мансарды. Снаружи стены обшиваются декоративной резной доской.

Конструкции каркасных стен башен выполняются из деревянного оцилиндрованного бревна - расставленных вертикально в качестве стоек по углам восьмиугольника башни. Вертикальные стойки обвязываются деревянными балками из бруса. Башня имеет четыре пояса обвязки, нижний из которых опирается на деревянные балки, распределяющие нагрузку на стены, углы в осях 1-В и 1-А. Нижние балки в углах здания в осях 1-В и 1-А выполняются в три ряда из бруса. Пустоты стоек башен заполняются теплоизоляционной базальтовой ватой по аналогии с кровлей мансардного этажа. Снаружи башни обшиваются деревянной резной доской.

Конструкции каркасных стен кукушки на дворе фасаде выполняются по аналогии с конструкциями мезонина.

Крыльца устанавливаются на новое ж/б основание с облицовкой каменной плиткой. Козырьки крылец выполняются из металла, несущие кронштейны козырьков кованые металлические с анкерной заделкой в кирпичную кладку. Кровля козырьков выполняется из листовой кровельной стали по металлическому каркасу из металлической прокатной профильной трубы квадратного сечения.

Восстанавливаются в историческом облике и отметках печные дымоходы с выходом на кровлю.

Удаляется растительность из помещений здания. Полы в здании на первом этаже выполняются по грунту, с теплоизоляцией, обмазочной гидроизоляцией, с заведением на стену, выравниванием, облицовкой керамогранитной плиткой. Перекрытия мансардного этажа выполняются по многопустотным безопалубочным плитам с опиранием на кирпичные стены и монолитный железобетонный армопояс, полы облицовываются керамогранитной плиткой. Балки в зоне устройства лестницы на мансардный этаж выполняются из двутавров с опиранием через опорные металлические закладные пластины с заделкой в бетонные площадки в арматурном поясе.

Конструкции чердачного перекрытия спроектированы в соответствии с современными строительными нормами. Проектом рекомендовано устройство однопролетных балочных перекрытий, принятых по конструктивному расчёту, с сохранением исторических опорных точек (гнезд).

При проектировании новых конструкций перекрытий и кровли выполняется расчёт существующих фундаментов с учетом новых значений и схем нагрузок, используя актуальные инженерно-геологические изыскания участка с данными по механическим характеристикам грунтов.

Конструктивная схема крыши здания восстанавливается вальмовой, по деревянной стропильно-балочной системе, стропильные ноги из бруса. Металлические опорные подстропильные балки в уровне мансарды выполняются из двутавра в виде изделия с изогнутой сварной разноуровневой горизонтальной геометрией, опирающейся на кирпичные стены 2-го этажа. По периметру наружных стен в уровне венчающего карниза здания выполняется арматурный пояс, на котором крепится мауэрлат из деревянного бруса. Шаг между стропильными ногами заполняется слоем теплоизоляции из базальтовой ваты, с последующей облицовкой двумя слоями листов ГКЛ по металлическому профилю. В пространствах между стропильными ногами устраиваются слуховые окна. Конструкция окон - кружала из клееного бруса и косые балки.

Крыша мезонина восстанавливается двускатная, конструкция крыши - деревянные стропильные фермы из деревянного бруса с заполнением пустот теплоизоляцией базальтовой ватой и подшивкой изнутри по аналогии с основной крышей здания.

Крыша башен восстанавливается шестигранная, по деревянным кружалам, с перевязкой деревянными балками и стойками, устройством обрешетки, контробрешётки и пароизоляции с последующим устройством покрытия кровельным железом. Крыша кукушки на дворовом фасаде выполнена по аналогии с крышей мезонина.

Восстанавливается кровля здания в соответствии с историческими обликом и конструктивной схемой. Пирог кровли формирует теплый контур, с устройством теплоизоляции заполнением между стропильными ногами базальтовой ватой, с последующей подшивкой изнутри мансардного этажа листами ГКЛВ в 2 слоя. Кровля основного здания и мезонина - стальная фальцевая, с толщиной кровельного железа, с полимерным покрытием в заводских условиях в цвет по RAL 8017. Кровля башен - стальная фальцевая пашка, в цвет основной кровли здания.

Выход на кровлю осуществляется через люк и телескопическую лестницу на 2-м мансардном этаже.

Металлическая лестница, ведущая из помещения № 13 на второй (мансардный) этаж в помещение № 15 состоит из двух косоуров, выполненных из прокатного металлического швеллера, каркас проступей и подступенков из металлического уголка, поверхности ступеней из просечно-

вытяжного листа, ограждение лестницы из профильной квадратной трубы, с установкой деревянного крашеного поручня.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

#### Методики реставрации (шифр 2025-1-МР)

Реставрации в различной степени по проекту подлежат все поверхности кирпичной кладки, вне зависимости от степени деструкции и поражения.

Составом работ предусматривается: механическое удаление деструктурированных и цементных штукатурных и лакокрасочных слоев; механическое ручное удаление крупных загрязнений и биопоражений; химическое удаление всех типов загрязнений; химическое удаление высолов и видимых проявлений биогенных загрязнений; просушка кладки стен до нормативной влажности в естественных условиях, интенсивное проветривание с изолированием стен от попаданий влаги и намоканий. Предусматривается проведение вычинки деструктурированных и не зафиксированных отдельных кирпичей из толщи сохраняемой кладки; укрепление сохранившейся исторической кирпичной кладки, подвергшейся глубокой деструкции, методом инъектирования (при необходимости); восстановление целостности кирпичной кладки полнотелым керамическим кирпичом на известковом растворе; реставрация швов путем расчистки от ослабленного и выветренного шовного раствора и последующего заполнения новым, аналогичным историческому; структурное укрепление материалов кладки камнеукрепителями (при необходимости); докомпоновка поверхностных дефектов отдельных кирпичей с применением специальных мастиковочных реставрационных материалов (при необходимости); биоцидная обработка поверхностей.

Все проводимые работы проектом предполагается выполнять с исключением вероятности повреждения исторических конструкций объекта. Удаление разрушенных, утративших связь с массивом кладки кирпичей выполняется вручную с использованием скarpели и молотка. Кирпичи в процессе разборки расчищаются от остатков раствора и сохраняются для последующего использования. Перекладка и восстановление разрушенных участков выполняется, обеспечивая перевязку участков старой и новой кладки. Восполнение утрат кладки выполняется оригинальным или новым полнотелым глиняным кирпичом на известковом реставрационном растворе. Раскрытие исторических кирпичных конструкций от поздних штукатурных слоев и цементных обмазок проводится с осторожностью, не допуская повреждения.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

*Проектом сохранения объекта культурного наследия предусматривается устройство сетей инженерно-технического обеспечения и инженерного оборудования. Решения не окажут влияния на предмет охраны объекта культурного наследия (прил.2).*

*Электроснабжение и электроосвещение, молниезащита, заземление (шифр 2025-1-ИОС1).*

В объём предусматриваемых проектом работ входят силовое электрооборудование, электрическое освещение, заземление и молниезащита.

Питание потребителей объекта осуществляется от вводного распределительного щита ГРЩ.

Распределительные и групповые сети выполняются кабелями, проложенными по кабельным лоткам, преимущественно по коридорам. Разветвление сети предусмотрено посредством установки распределительных коробок и коробок для установки выключателей, и розеток. Кабельные линии систем аварийного освещения выполняются огнестойкими. Прокладка кабельных трасс предусматривается преимущественно скрыто в перегородках из ГКЛ в трубах из ПВХ, в подпотолочных пространствах и чердаке.

Предусматриваются следующие виды освещения: рабочее – во всех помещениях; аварийное эвакуационное – в тамбурах, коридорах, на выходах. Светильники используются светодиодные, предложены в соответствии с характером помещений. Светильники освещения входов в здание подключаются к системе аварийного освещения.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

*Водоснабжение и канализация (шифр 2025-1-ИОС2,3)*

Система водоснабжения принята однозонной, тупиковой. Источником холодного водоснабжения является существующая внутриплощадочная сеть. Горячее водоснабжение подаётся от настенного газового котла, расположенного в том же здании. Внутренние сети хозяйственно-питьевого и горячего водопровода запроектированы из труб сшитого полиэтилена, прокладываются скрыто от коллектора в стяжке пола.

Сбор и отвод сточных вод от оборудования производится единой системой канализации. Проектом предусмотрена самотёчная система водоотведения, которая врежется в наружную внутриплощадочную сеть канализации. Для устройства сети применены полипропиленовые, канализационные, раструбные трубы и фасонные части, , прокладываемые с уклонами. Приёмниками сточных вод служат санитарные приборы. Для обеспечения надёжной и бесперебойной работы сети внутренней канализации предусмотрена ревизия. Для вентиляции канализационной сети проектом предусматривается вакуумный клапан. Трубопроводы водоснабжения изолируются трубной теплоизоляцией.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

Отопление (шифр 2025-1-ИОС4.1).

В здании запроектированы две двухтрубные системы отопления: радиаторная система и система тёплого пола. Прокладываемые трубопроводы и разводящие подводы к радиаторам системы отопления, запроектированы из труб сшитого полиэтилена, обвязка котла из полипропиленовых труб. Удаление воздуха в системе отопления осуществляется через автоматические воздухоотводчики на коллекторах и воздухоотводчики встроенные в отопительные приборы. Трубопроводы в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок прокладываются в гильзах из негорючих материалов с заделкой зазоров.

Для повышения энергетической эффективности здания проектом предусмотрены энергосберегающие мероприятия: - применение регулирующей и балансировочной арматуры на магистральных трубопроводах; - установка термостатических головок на отопительных приборах; - использование эффективной теплоизоляции.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

Вентиляция (шифр 2025-1-ИОС4.2)

Проектом предусмотрена приточно-вытяжная, в основном естественная вентиляция.

Устройство механической вентиляции предусмотрено из санузлов, помещений приготовления и приёма пищи, выброс воздуха осуществляется через вентиляционные каналы. Приток воздуха осуществляется через неплотности окон. Воздуховоды, трассируемые в объеме чердака, изолируются огнезащитной изоляцией.

В здании предусмотрены следующие системы приточно-вытяжной вентиляции: системы П1, В1 для производственной части предприятия общественного питания; системы П2, В2 для помещений, предназначенных для посетителей; система В3 для санузлов.

В качестве вентиляционного оборудования используются канальные вентиляторы, канальные фильтры, канальные водяные воздухонагреватели.

Подача и удаление воздуха в помещениях осуществляется через вентиляционные решётки. Над технологическим оборудованием предусмотрены местные отсосы.

Оборудование систем П1, П2, В1, В2 размещено на чердаке, в местах пересечения перекрытия предусмотрена установка противопожарных нормально открытых клапанов. Оборудование системы В3 размещено в обслуживаемом помещении. Для уменьшения вибрации оборудование к воздуховодам присоединяется при помощи гибких вставок. Для снижения уровня шума предусмотрена установка глушителей.



Для регулирования расходов воздуха на воздуховодах предусмотрены воздушные заслонки. Присоединение водяных воздухонагревателей к системе теплоснабжения осуществляется через узлы регулирования с постоянным расходом теплоносителя.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

#### Сети связи (шифр 2025-1-ИОС5.5.3)

Проектируемая структурированная кабельная система предназначена для организации телефонной и локально-вычислительной сетей (ЛВС).

Структурированная кабельная система (СКС), построенная по единым, стандартным принципам, предназначена для одновременной поддержки различных приложений. В состав структурированной кабельной системы входит: горизонтальная кабельная подсистема; рабочая зона; телекоммуникационный шкаф.

Системы связи выполнены на базе кабельных систем и коммутационного оборудования структурированной кабельной системы (СКС). В телекоммуникационном шкафу предусмотрена установка источника бесперебойного эл/питания с аккумуляторными батареями. Кабельные соединения выполнены с использованием кабельных изделий, не распространяющими горение, с низким дымо- и газовыделением.

Структурированная кабельная сеть имеет иерархическую типологию организации информационной сети, связывающей каждое рабочее место с телекоммуникационным шкафом.

Проектируемой системой охранного телевидения осуществляется контроль обстановки в непосредственной близости от входов в здание, а также во входных и других, критически важных зонах внутри здания: коридоры, лестничная клетка, холлы.

Распределительные и групповые сети выполняются кабелями, проложенными по кабельным лоткам, преимущественно по коридорам. Прокладка кабельных линий по помещениям, опуски к распределительным щитам, розеткам, оборудованию выполняются преимущественно скрыто, частично открыто, в трубах по чердаку. Прокладка выполняется исходя из отделки помещений: скрыто в трубах ПВХ в слое обшивки стен или открыто в кабель-каналах, коробах, с заделкой отверстий противопожарной мастикой. Прокладка кабелей через перекрытия выполняется в стальных трубах. Зазоры между кабелем и трубой заделываются противопожарным герметиком. При параллельной открытой прокладке расстояние от проводов и кабелей систем охранной сигнализации с напряжением 60 В до силовых и осветительных кабелей предполагается не менее 0,5 м.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

Автоматическая установка охранной сигнализации (шифр 2025-1-ИОС5.5.1)

На объекте предусматривается система охранно-тревожной сигнализации. Проектом предусматривается оснащение системой охранной сигнализации всех помещений первого этажа с оконными проемами и помещение второго этажа. Данные помещения защищены извещателями охранными объемными, извещателями магнитоконтактными на дверях и датчиками разбития стекла.

Охранная сигнализация выполняется на базе комплекса оборудования интегрированной системы безопасности. Интегрированная система работает под управлением пульта контроля и управления. Пульт получает информацию о состоянии зон от приборов и отслеживает это изменение. Контроллеры предназначены для контроля двухпроводной линии связи с включенными в нее адресными охранными извещателями.

Система охранной сигнализации обеспечивает: взятие под охрану и снятие с охраны каждого помещения индивидуально или групп помещений; ведение протокола системных событий и хранение его в энергонезависимой памяти ПКУ; возможность управления системой охранно-пожарной сигнализации с ПКУ; возможность дальнейшего расширения и изменения конфигурации.

Кабели прокладываются: в трубе гофрированной в помещениях; спуск к извещателям в трубе гофрированной скрыто.

Прокладка кабелей через перекрытия выполняется в стальных трубах. Зазоры между кабелем и трубой заделываются противопожарным герметиком. При параллельной открытой прокладке расстояние от проводов и кабелей систем охранной сигнализации с напряжением 60 В до силовых и осветительных кабелей предусматривается не менее 0,5м.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

Автоматическая установка пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре (шифр 2025-1-ИОС5.5.2)

Проектируемая пожарная сигнализация предназначена для обнаружения первичных факторов пожара, подачи тревожного извещения и выдачи команд на включение системы оповещения и управления инженерным оборудованием.

Проектом предусматривается защита СПС всех помещений объекта, кроме помещений с мокрыми процессами, венткамер, насосных водоснабжения, бойлерной и теплового пункта; лестничных клеток; тамбуров и тамбур-шлюзов; чердачных помещений.

Извещатели пожарные ручные устанавливаются на путях эвакуации, у выходов из здания, в вестибюлях, холлах. ИПР устанавливается на стенах и конструкциях на высоте 1,5 м от уровня пола до органа управления (рычага, кнопки и т.п.). Проектируемая система СПС разделена на отдельные ЗКПС.

*Система пожарной сигнализации обеспечивает:* запуск системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре; отключение вентиляции.

Звуковые и световые оповещатели подключены к блоку сигнального-пусковому, обеспечивающему включение, переключение выходов по заданной программе в соответствии с командами управления, полученными по ДПЛС, а также контроль выходов управления и подключённых к ним контролируемых цепей (КЦ). Для звукового оповещения применяются звуковые оповещатели. Для световой сигнализации используются постоянно включенные световые указатели.

Все кабельные трассы выполняются огнестойкими кабельными линиями. Кабели прокладываются: в коридорах – в ОКЛ на основе кабель-канала, спуск к извещателям выполняется скрыто в трубе гофрированной в штробе под штукатуркой. Прокладка сетей через перекрытия осуществляется в стальных трубах. Зазоры между кабелем и трубой заделываются легко удаляемой массой из негорючего материала. Совместная прокладка соединительных линий систем СПС и СОУЭ с напряжением до 60 В с линиями напряжения 110 В и более в одном коробе, трубе, жгуте, замкнутом канале строительной конструкции или на одном лотке не предполагается. При параллельной открытой прокладке расстояние от проводов и кабелей систем СПС и СОУЭ с напряжением 60 В до силовых и осветительных кабелей предусматривается не менее 0,5 м

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

#### *Проект организации реставрации (шифр 2025-1-ПОР)*

Проект организации работ включает в себя описание мероприятий по организации реставрации, приспособления для современного использования, выполнен в соответствии с действующим законодательством РФ и соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Работы предписано вести в соответствии с проектными решениями, отраженными проектной документацией в разделе архитектурных и конструктивных решений, и в соответствии с требованиями нормативных документов. До начала работ по восстановлению нарушенного благоустройства выполняется разборка строительных лесов и вывоз мусора.

Основой организации работ предусматривается комплексный поток, охватывающий: инженерную подготовку территории, выполнение основных строительных работ силами генподрядной строительной организациями. Специальные строительные работы выполняются специализированными бригадами. Работы ведутся в одну смену.

В подготовительный период строительства выполняются следующие основные работы: установка инвентарного временного ограждения из профлиста на металлическом каркасе; устройство временных дорог из ж/б плит по щебеночному основанию; размещение строительного городка;

прокладка временных инженерных сетей; создание общеплощадочного складского хозяйства; доставка инвентарной оснастки и приспособлений; обеспечение привозной водой и инвентарем; создание геодезической разбивочной основы для строительства; планировка территории строительства

Основной период включает водоотведение и гидроизоляцию части бутовых фундаментов; устройство отмостки по периметру здания; демонтаж неисторических участков кирпичной кладки и восстановление утраченных исторических участков кирпичной кладки; восстановление дымоходов, выполненных в кирпичной кладке из полнотелого кирпича в структуре несущих стен 1-го и 2-го этажей, с устройством в уровне мансарды металлических опорных подстропильных балок, восстановление разрушенных дверных проемов и перемычек, устройство полов по грунту на первом этаже здания на отметке чистого пола 0,000, монтаж плит перекрытия на отметке +3,400, устройство крыши по деревянной стропильно-балочной системе с покрытием фальцевой кровлей из кровельного железа.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

#### Перечень мероприятий по охране окружающей среды (шифр 2025-1-ПМООС)

Перечень мероприятий по охране окружающей среды содержит выявление характера, интенсивности, степени опасности влияния и последствий при реставрации и эксплуатации объекта на состояние окружающей среды и здоровье населения; разработку мероприятий по предотвращению или смягчению воздействий проектируемого объекта на окружающую среду и связанных с ней социальных, экономических и иных последствий. В разделе представлена оценка современного состояния атмосферного воздуха, почвенных, земельных и водных ресурсов, растительности, ресурсов животного мира, а также социально-экономических условий территории.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

#### Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр 2025-1-ПБ)

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты и комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе эксплуатации исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления зданий или

сооружений при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечивались защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на здание.

Здание и его части обеспечиваются наружным противопожарным водоснабжением, автоматическими установками пожарной сигнализации, системой противодымной защиты, системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, внутренним противопожарным водопроводом согласно разделам настоящего тома.

К входам в здание обеспечивается подъезд пожарных автомашин и постоянный доступ для пожарных подразделений.

Схема планировочной организации земельного участка с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к объектам пожарной техники представлена в графической части тома.

По проекту обеспечение пожарной безопасности объекта включает в себя систему предотвращения пожара и комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Предотвращение пожаров обеспечивается применением пожаробезопасных строительных материалов и оборудования, которые прошли соответствующие испытания и имеют сертификаты соответствия и пожарной безопасности, а также привлечением организаций, имеющих соответствующие лицензии, опыт и подготовленный персонал для осуществления проектирования, монтажа, наладки, эксплуатации и технического обслуживания систем, оборудования и механизмов.

Для противопожарной защиты предусмотрены: соблюдение противопожарных разрывов до смежных объектов; применение в строительных конструкциях и отделке здания материалов, допустимых к применению в зданиях данной степени огнестойкости; возможность беспрепятственной эвакуации людей из здания на окружающую территорию; устройство обособленных эвакуационных выходов из частей здания разной функциональной пожарной опасности; оборудование здания системами автоматической противопожарной защиты (АППЗ); защитные меры безопасности системы электроснабжения; обеспечение объекта сетями наружного и внутреннего противопожарного водопровода; оборудование здания молниезащитой; соблюдение в период эксплуатации противопожарного режима; возможность проведения мероприятий по спасению людей; возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания; конструктивные и объемно-планировочные решения, препятствующие распространению опасных факторов пожара по помещению, между помещениями, а также между зданиями и сооружениями; наличие средств пожаротушения и сигнализации о пожаре, система оповещения и управления эвакуацией.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

*Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (шифр 2025-1-ОДИ)*

Настоящим проектом предусмотрены следующие мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов и других МГН: возможность проезда механических инвалидных колясок к зданию; дублирование средств отображения информации общественного назначения, в том числе маркировка входных групп, азбукой Брайля; в проектируемом здании предусмотрены входы, доступные для МГН групп мобильности М1-М4, откуда запроектирован доступ во все помещения. Перепад высот перед входами составляет не более 0,015м. С уровня земли на уровень крылец здания предусмотрены инвентарные пандусы с нормативным уклоном 1:12 и шириной пути не менее 800мм.

Пути движения МГН внутри здания спроектированы в соответствии с нормативными требованиями к путям эвакуации людей из здания. Технические средства информирования, ориентирования обеспечивают посетителям объекта возможности однозначной идентификации места посещения, получения информации о размещении и назначении функциональных элементов, надежной ориентации в пространстве, своевременного предупреждения об опасности в экстремальных ситуациях, расположении путей эвакуации и т.п.

Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

Проектные решения разработаны в полном объеме, определенном заданием комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 05-05/24-40 от 08.07.2024 г. (прил..5) и не нарушают сохранность и предмет охраны объекта культурного наследия (прил.2).

В проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия предусмотрены проектные решения по реставрации, приспособлению для современного использования, ремонту объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.» без изменения его особенностей (предмета охраны): восстановление, в том числе работоспособного фундамента, стеновых конструкций, первоначального архитектурного облика, перепланировка с сохранением исторических капитальных стен, обеспечение современными инженерными сетями, в том числе электроснабжения, охранно-пожарной сигнализацией, заземления, молниезащиты, сетями водопровода и канализации, сетями связи. Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, архитектурно-художественное решение, конструкции, что подтверждено актом определения влияния предполагаемых к проведению видов работ, включённым в состав проектной документации.

Комплекс реставрационных работ проектом предполагается проводить в соответствии с технологическими рекомендациями по реставрации. Работы не нарушают целостность и сохранность объекта культурного наследия, и предмет охраны.

На основании ст. 42, 43, 44 Федерального закона № 73-ФЗ предлагаемые проектом работы квалифицируются как реставрация - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия; приспособление памятника для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, ремонт - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

**Таким образом, предусмотренные данной проектной документацией работы не нарушают сохранность и предмет охраны, определённый приказом комитета по культуре Ленинградской области от № 01-03/16-47 от 17.06.2016 г. (прил.2), не противоречат заданию комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 05-05/24-40 от 08.07.2024 г. (прил.5), не изменяют облик и не ухудшают условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия, не оказывают влияние на объемно-планировочные и конструктивные решения.**

***11. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для неё специальной, технической и справочной литературы.***

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

- Краткая историческая справка (п.10.2),
- Историческая иконография (прил. 1)
- Материалы фотофиксации (прил.3).

***11.2. Нормативно-правовые документы, используемые при проведении государственной историко-культурной экспертизы:***

- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.06.2002 г.;

- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования»;
- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утверждённый и введенный в действие с 01.06.2014 г. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 г. № 665-ст;
- ГОСТ Р 21.110-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- Письмо Министерства культуры РФ от 16.10.2015 г. №338-01-39-ГП «Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- ГОСТ Р 70630-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Предварительные работы»;
- ГОСТ Р 70631.1-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Часть 1. Комплексные научные исследования»;
- ГОСТ Р 70632.2-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Проект реставрации и приспособления. Часть 2. Стадия «Проект»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации.

### 11.3. Библиографические и архивные материалы:

- Венцель И. В. Всеволожск. Л., 1975. 158 с.
- Зеленин Г. И. Всеволожск из истории города. Л., 1996. 76с.
- Ратникова М.С. Станции Всеволожской сто лет 1895-1995// Мызы и музы. Вестник Всеволожского государственного историко-краеведческого музея. №4. СПб. 1995.
- Солохин Н.Д. Всеволожск. Путешествие в прошлое. СПб. 2005. 103с.
- Фролов А.И. Санкт-Петербург от А до Я. Вокзалы. СПб. 2008. 160с.
- Заключение по результатам технического обследования состояния строительных конструкций здания по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д.36. Шифр 17.13/ОЗС-21.10.2013-ТО. ООО «СтройЭкспертиза».
- Акт государственной историко-культурной экспертизы для обоснования принятия решения о целесообразности включения (нецелесообразности включения) выявленного объекта культурного наследия «Дом купца



Н.Н.Хомякова», в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

- Научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия. Том 2. Историческая справка. Шифр: 24/2013-ИС.

- Научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия. Том 1. Обмерные чертежи. Шифр: 24/2013-ОЧ.

- <https://pastvu.com/>

## **12. Обоснования вывода экспертизы.**

Проведенные исследования позволяют следующим образом оценить представленную на экспертизу проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (шифр 2025-1).

1. В проектной документации представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.» (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ: ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», в том числе восстановление работоспособного фундамента, стеновых конструкций, архитектурного облика, перепланировка с сохранением исторических капитальных стен, обеспечение современными инженерными сетями электроснабжения, охранно-пожарной сигнализацией, заземления, молниезащиты, сетями водопровода и канализации, связи и др.

При проведении работ, указанных в Акте влияния (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования):

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-

01-39-ГП относятся к работам по сохранению объектов культурного наследия.

Согласно выводам Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на исследуемом объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

2. По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности исследуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности 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.

3. Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны объекта культурного наследия, определённого в приказе комитета по культуре Ленинградской области от № 01-03/16-47 от 17.06.2016 г. (прил.2), показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются, или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в разделе 10.4. «*Описание и анализ проектной документации*» настоящего акта).

4. Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением акта определения влияния, визуальным обследованием объекта культурного наследия, показал, что предусмотренные данной проектной документацией работы не изменяют облик и не ухудшают условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия.

5. Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих требований по её составу, содержанию и оформлению, не противоречит действующему законодательству РФ об охране культурного наследия, учитывает требования задания комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 05-05/24-40 от 08.07.2024 г. (прил.5), не предполагает нарушений предмета охраны, определённого в приказе комитета по культуре Ленинградской области от № 01-03/16-47 от 17.06.2016 г. (прил.2).

### **13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения<sup>8</sup>:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (шифр 2025-1)., в составе:

#### Раздел 1. Предварительные работы

Исходно-разрешительная документация. Шифр 2025-1-ИРД

Предварительные работы. Шифр 2025-1-ПР

Фотофиксация. Шифр 2025-1-ФФ

#### Раздел 2. Комплексные научные исследования

Историко-архивные и библиографические исследования. Шифр 2025-1-ИАИ

Историко-архитектурные натурные исследования. Шифр 2025-1-ИНИ

Инженерно-технические исследования. Шифр 2025-1-ИТИ

Инженерные химико-технологические исследования материалов. Шифр 2025-1-ИХИ

Инженерно-геодезические изыскания. Шифр 2025-1-ИГДИ

Инженерно-геологические изыскания. Шифр 2025-1-ИГИ

Инженерно-экологические изыскания. Шифр 2025-1-ИЭИ

Отчет по комплексным научным исследованиям. Шифр 2025-1-КНИ

#### Раздел 3. Проектная документация

Общая пояснительная записка. Шифр 2025-1-ОПЗ

План земельного участка. Шифр 2025-1-ПЗУ

Архитектурные решения. Шифр 2025-1-АР

Конструктивные решения. Шифр 2025-1-КР

Электроснабжение и электроосвещение, молниезащита, заземление. Шифр 2025-1-ИОС1

Водоснабжение и канализация. Шифр 2025-1-ИОС2,3

Отопление. Шифр 2025-1-ИОС4.1

Вентиляция. Шифр 2025-1-ИОС4.2

Автоматическая установка охранной сигнализации. Шифр 2025-1-ИОС5.5.1

Автоматическая установка пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре. Шифр 2025-1-ИОС5.5.2

<sup>8</sup> Формулировка дана по п.п. «н» п. 20 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.

Сети связи. Шифр 2025-1-ИОС5.5.3  
 Проект организации реставрации. Шифр 2025-1-ПОР  
 Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Шифр 2025-1-ПМООС  
 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Шифр 2025-1-ПБ  
 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов. Шифр 2025-1-ОДИ  
 Методики реставрации. Шифр 2025-1-МР

соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

**14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».**

1. Историческая иконография.
2. Предмет охраны и границы территории объекта культурного наследия.
3. Материалы фотофиксации.
4. Протоколы заседаний экспертной комиссии и договоры.
5. Документы, представленные заказчиком.

Копии:

- Задание комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 05-05/24-40 от 08.07.2024 г.
- Копия лицензий разработчика проектной документации на деятельность по сохранению объектов культурного наследия №МКРФ 04170 от 13.04.2017 г.
- Выписки ЕГРН от 29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182627716 и от 29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182627717.
- Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 05-02/25-3 от 27.01.2025.
- Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия от 06.07.2023.

Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии: М.С.Штиглиц:

ПОДПИСАНО ЭЛЕКТРОННОЙ

ПОДПИСЬЮ:

ШТИГЛИЦ МАРГАРИТА

СЕРГЕЕВНА

20 октября 2025 года

Эксперт - член экспертной комиссии: Н.А.Давыдова:

ПОДПИСАНО ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ:  
ДАВЫДОВА НИНА АНАТОЛЬЕВНА  
20 октября 2025 года

Эксперт - член экспертной комиссии: А.Е. Аверьянова:

ПОДПИСАНО ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ:  
АВЕРЬЯНОВА АЛЕКСАНДРА  
ЕВГЕНЬЕВНА  
20 октября 2025 года

**15. Дата оформления заключения экспертизы. 20.10.2025 г.**

**Приложение № 1** к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (шифр 2025-1) от 20.10.2025 г.

## **Историческая иконография.**

### **Список иллюстраций.**

Илл.1. Мыза Рябово на карте Ингерманландии А. Ростовцева 1727 г.

Илл.2. В 1892 г. начало работу Общество по продаже земельных участков под дачи в Рябово и Колтушах. Станция возле имения Рябово, получившая название Всеволожская, открылась в середине 1890-х гг.

Илл.3. Карта нач. XX в. Всеволожская была лучше других связана с окружающими деревнями и усадьбами, поэтому застройка здесь велась наиболее интенсивно.

Илл.4. Дело о залоге имущества Н. Н. Хомякова, в 1910 г. на месте рассматриваемого строения.

Илл.5. Дело о залоге имущества Н. Н. Хомякова, в 1910 г. на месте рассматриваемого строения.

Илл.6. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». 1912 г.

Илл.7. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1913 г. Набор открыток "Привет из Всеволожской": "Фотопеч. А.И. ЦентрЪ, Спб., Литейный 64, уг. Невского. 1914 г."

Илл.8. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1913 г. Набор открыток "Привет из Всеволожской": "Фотопеч. А.И. ЦентрЪ, Спб., Литейный 64, уг. Невского. 1914 г."

Илл.9. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1950-1960 гг.

Илл.10. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1954 г.

Илл.11. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1966 г.

Илл.12. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1970-1975 гг.

Илл.13. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1991 г.

Илл.14. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1992 г.

Илл.15. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». 1950 г.

Илл.16. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». 2013 г.

Илл.17. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». 2005-2009 гг.

Илл.18. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 2009 г.

Илл.19. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Мезонин. Фото 2005 г.

Илл.20. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 2007 г.

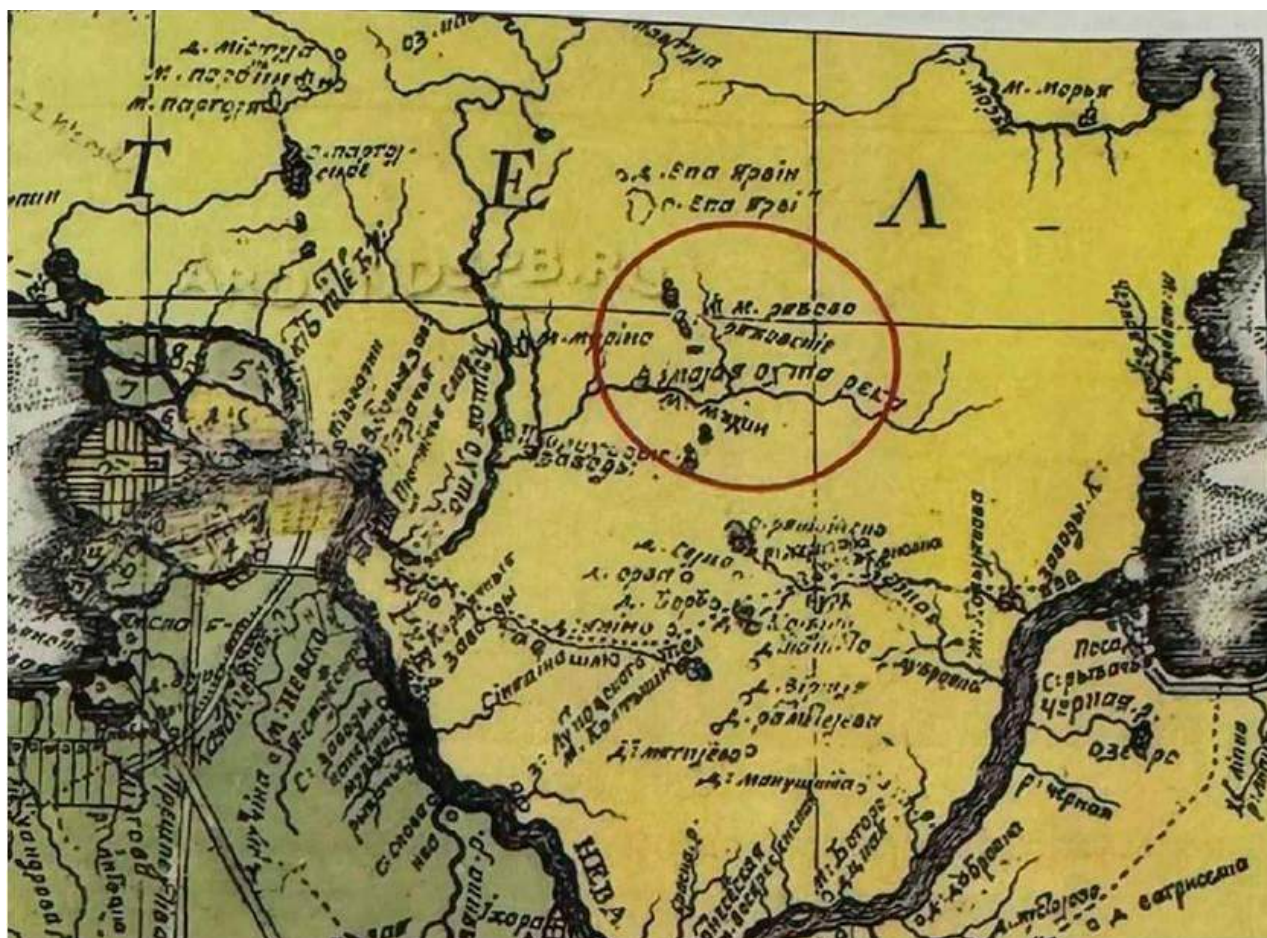
Илл.21. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Башня. Фото 2005 г.

Илл.22. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 2005 г.

Илл.23. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 2025 г.

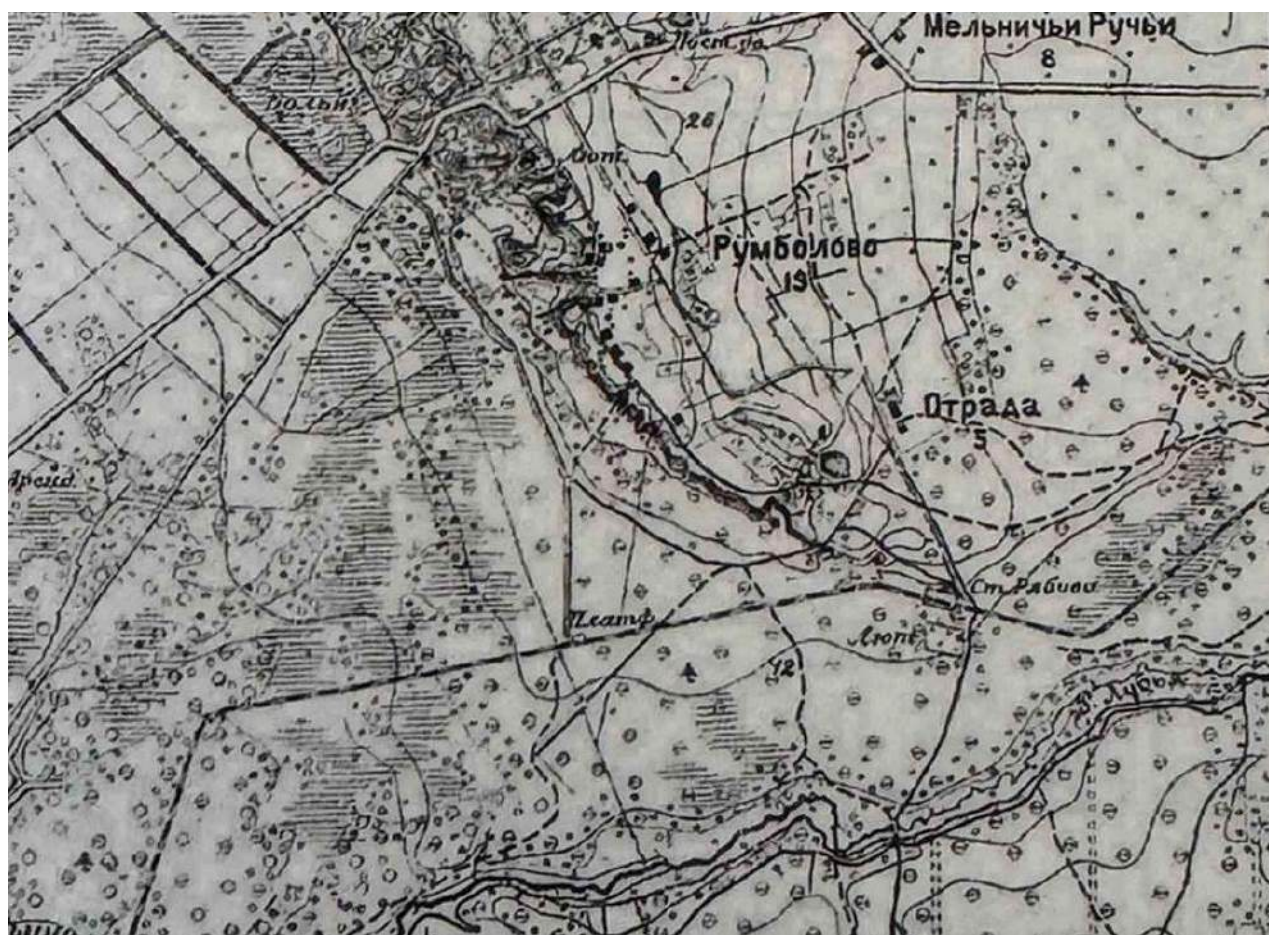
Илл.24. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 2025 г.

Илл.25. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 2025 г.



Илл.1. Мыза Рябово на карте Ингерманландии А. Ростовцева 1727 г.





Илл.2. В 1892 г. начало работу Общество по продаже земельных участков под дачи в Рябово и Колтушах. Станция возле имения Рябово, получившая название Всеволожская, открылась в середине 1890-х гг.



Илл.3. Карта нач. XX в. Всеволожская была лучше других связана с окружающими деревнями и усадьбами, поэтому застройка здесь велась наиболее интенсивно.



ДЕЛО №

1964

Въ Правленіе С.-Петербургскаго Губернскаго Кредитнаго Общества.

## ОТЗЫВЪ АРХИТЕКТОРА.

Осмотрѣлъ имущество

Н. Н. Хомякова

состоящее изъ

Шмиссенбургскій угодъ,  
отъ Всеволодскаго Урмиваго  
гг. Д., угодъ Вокзальной площ. Николаевскаго  
моста и Ловедской площ.  
часть нѣког. дождя, что имуществу дано нѣког.  
въ собрании земли съ домомъ  
именіи А - Дуровича, каменн.  
въ дв., каменн. въ Дикѣ оградѣ,  
фундаментъ - стеновая камен-  
ная / каменн. каменн., каменн.  
брусьевъ /; стеновая каменн.  
обширная каменн. и обширная  
каменн. каменн., каменн.  
каменн. каменн. каменн., каменн.  
обширная каменн. и каменн.  
каменн.; каменн. каменн.  
Домъ каменн. каменн. -  
каменн., каменн., каменн.,  
каменн. и каменн. каменн.,  
каменн. каменн. каменн.  
каменн. каменн.

Илл.4. Дело о залоге имущества Н. Н. Хомякова, в 1910 г. на месте рассматриваемого строения.

6. Общие условия залога имущества  
 7. Расчеты залога определяются из  
 9196  
 4800  
 1910  
 1910  
 1910

8. Местоположение:  
 а) Ширина улицы *из 10*  
 б) Местонахождение *на*  
 в) Застроено ли место и расстояние до ближайших построек  
*расстояние*  
 г) Характер местности *дачный, открытый, расчистленный*  
*против сглази*

9. Особые замечания: *определенный размер, не застрахован*  
*из-за отсутствия в собственности, на*  
*содержание строения для продажи*  
*и др. из-за отсутствия в собственности, стоимость*  
*строения определена 600 руб.*

*Член Совета Комиссии*  
*В. И. Шкляр*  
*В. И. Шкляр*  
*И. И. Шкляр*

ПРАВЛЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО КРЕДИТНОГО ОБЩЕСТВА, РАССМОТРЕЛО  
 НА ЗАСЕДАНИИ *26 Мая* 1910 г. ВЫШЕОЗНАЧЕННУЮ  
 ЗАДАЧУ *Н. Н. Хомякова* ПОСТАВЛЯЮЩАЯ  
 НАЗНАЧИТЕ ССЫЛКУ В РАМКАХ ТЕКУЩЕГО СПЕ-  
 ЦАЛЛА ТРИЗСОТ *14360* РУБЛЕЙ.  
*И. И. Шкляр*

На основании из журнала СОЕДИНЕННОГО ПРИСУТСТВИЯ  
 НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА и ПРАВЛЕНИЯ от  
*26 Мая* 1910 года:  
 взыскать г. *Хомякову* сумму  
 в размере *4300* рублей.  
 Директор *И. И. Шкляр*

Илл.5. Дело о залоге имущества Н. Н. Хомякова, в 1910 г. на месте рассматриваемого строения.





Илл.6. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». 1912 г.



Илл.7. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1913 г. Набор открыток "Привет изъ Всеволожской": "Фотопеч. А.И. Центр, Спб., Литейный 64, уг. Невского. 1914 г."



Илл.8. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1913 г. Набор открыток "Привет изъ Всеволожской": "Фотопеч. А.И. Центр, Спб., Литейный 64, уг. Невского. 1914 г."



Илл.9. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1950-1960 гг.





Илл.10. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1954 г.



Всеволожск  
здание почты  
1966

Илл.11. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1966 г.



Илл.12. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1970-1975 гг.

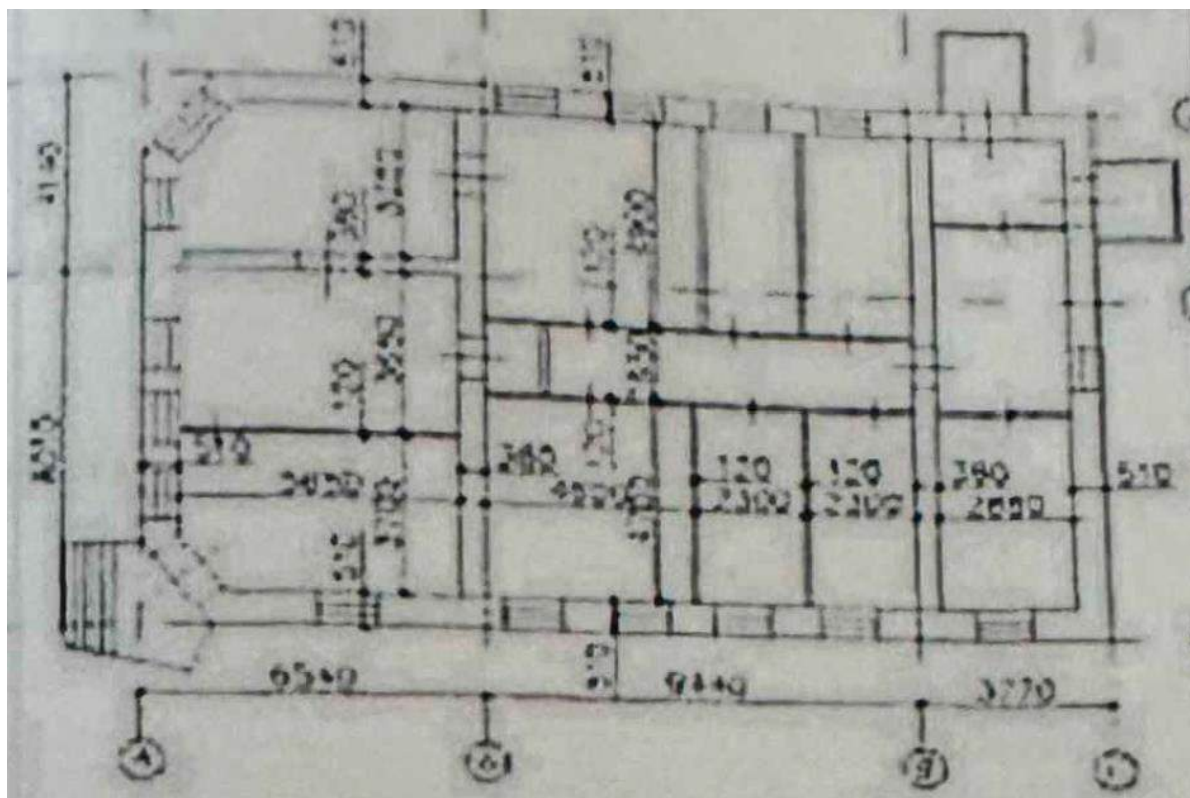


Илл.13. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1991 г.

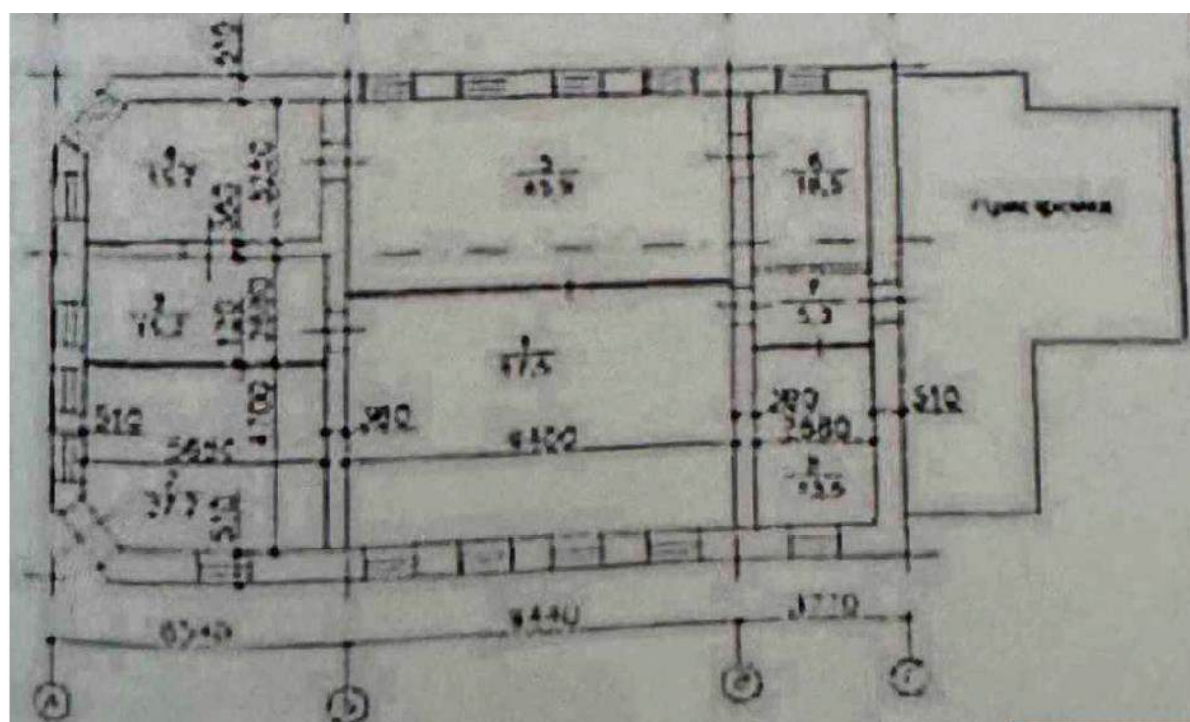


Илл.14. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 1992 г.



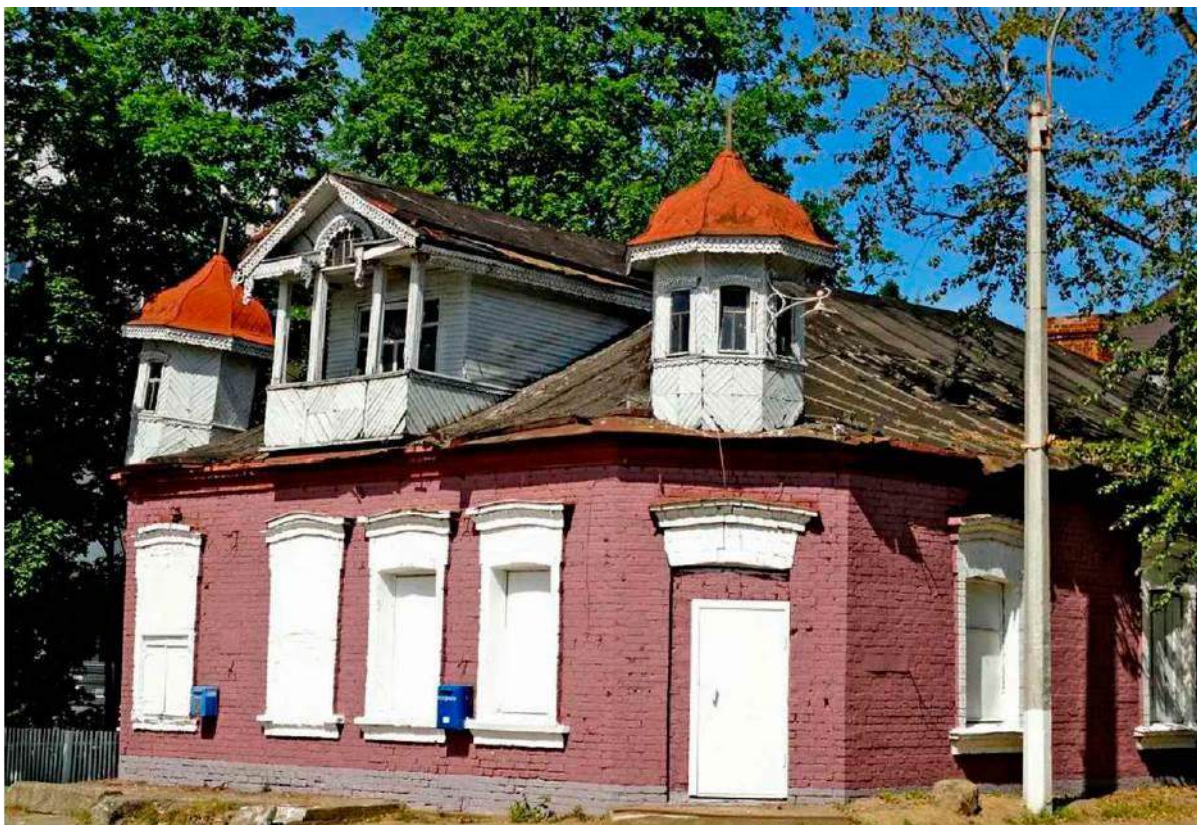


Илл.15. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». 1950 г.



Илл.16. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». 2013 г.





Илл.17. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». 2005-2009 гг.

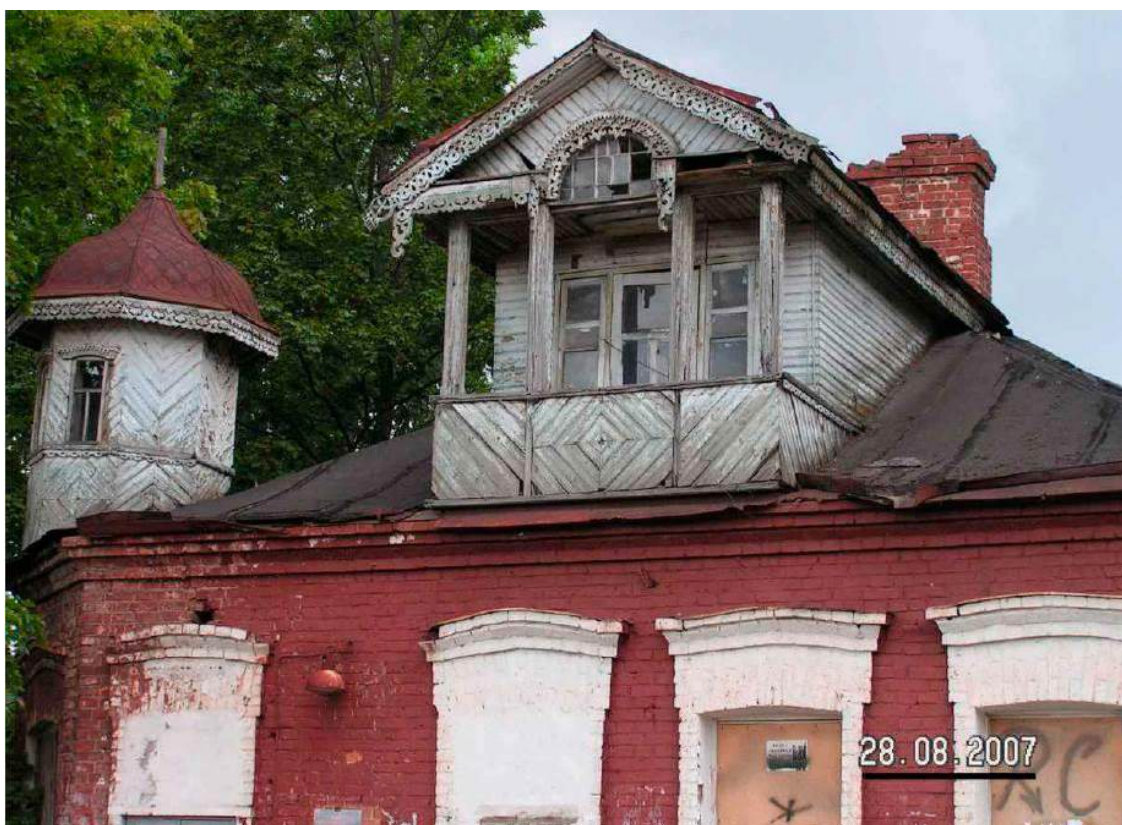


Илл.18. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 2009 г.





Илл.19. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Мезонин. Фото 2005 г.

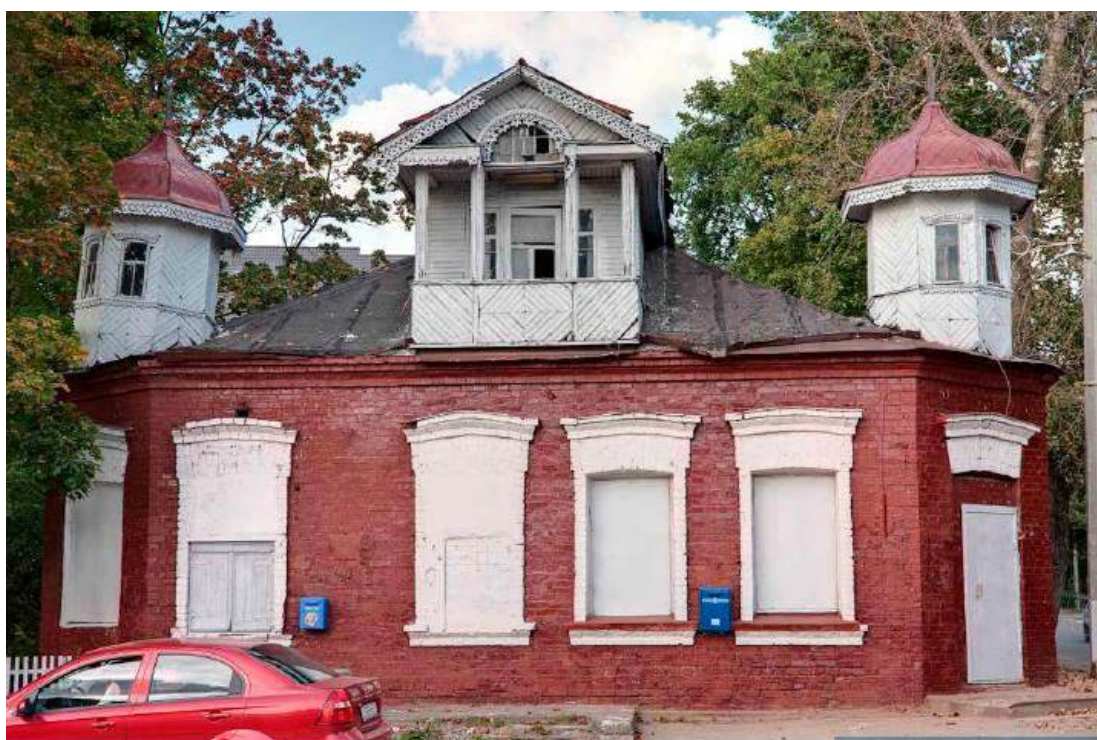


Илл.20. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 2007 г.





Илл.21. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Башня. Фото 2005 г.



Илл.22. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 2005 г.





Илл.23. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 2025 г.



Илл.24. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 2025 г.



Илл.25. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Фото 2025 г.

**Приложение № 2** к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (шифр 2025-1) от 20.10.2025 г.

**Предмет охраны и границы территории объекта культурного наследия.**



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

**ПРИКАЗ**

«17» *июня* 2016 г.

№ *01-03/16-47*

г. Санкт-Петербург

**О включении выявленного объекта культурного наследия  
«Дом купца Н.Н. Хомякова», расположенного по адресу: Ленинградская  
область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., д. 36,  
в единый государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,  
об утверждении границ территории и установлении предмета охраны  
объекта культурного наследия**

В соответствии со ст. ст. 3.1, 9.2, 18, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненной ОАО «Межрегиональный центр независимой историко-культурной экспертизы» (аттестованный эксперт: Петровичина О.А., приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27 мая 2014 года № 899),

п р и к а з ы в а ю:

1. Включить выявленный объект культурного наследия «Дом купца Н.Н. Хомякова» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., д. 36.

2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., д. 36., согласно приложению № 1 к настоящему приказу.



3. Установить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., д. 36., согласно приложению № 2.

4. Исключить выявленный объект культурного наследия «Дом купца Н.Н. Хомякова» из перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, утвержденного приказом комитета по культуре Ленинградской области от 01 декабря 2015 года № 01-03/15-63.

5. Пункт 10 акта регистрации вновь выявленных объектов Всеволожского района, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность от 30 сентября 1988 года № 4-3 считать утратившим силу.

6. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области обеспечить внесение сведений об объекте культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

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

Председатель  
комитета по культуре

Е.В. Чайковский



Приложение 1  
к Приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «    »    2016 г. №   

**Описание границ территории  
объекта культурного наследия  
«Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX вв.»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский  
район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 36**

Граница территории объекта культурного наследия совпадает с границей земельного участка Дома купца Н.Н. Хомякова.

Кадастровый № 47:07:1301049:44.

Точка 1 расположена на расстоянии 2,00 м от юго-восточного угла здания, со стороны проезда ул. Заводской к Всеволожскому проспекту.

От точки 1 до точки 2 на запад – 10,97; далее от точки 2 до точки 3 на северо-запад вдоль проезжей части ул. Заводской – 5,39 м; далее от точки 3 до точки 4 на северо-запад вдоль проезжей части ул. Заводской – 36,48 м; далее до точки 5 на восток вдоль тротуара – 27,00 м; далее от точки 6 на юго-восток – 3,16 м; далее на юг вдоль тротуара со стороны Всеволожского проспекта до точки 7 – 37,19 м; далее на юго-запад до точки 1 – 2,88 м.

**Перечень координат поворотных (характерных) точек  
границ территории объекта культурного наследия  
«Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX вв.», расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск,  
Всеволожский пр., д. 36**

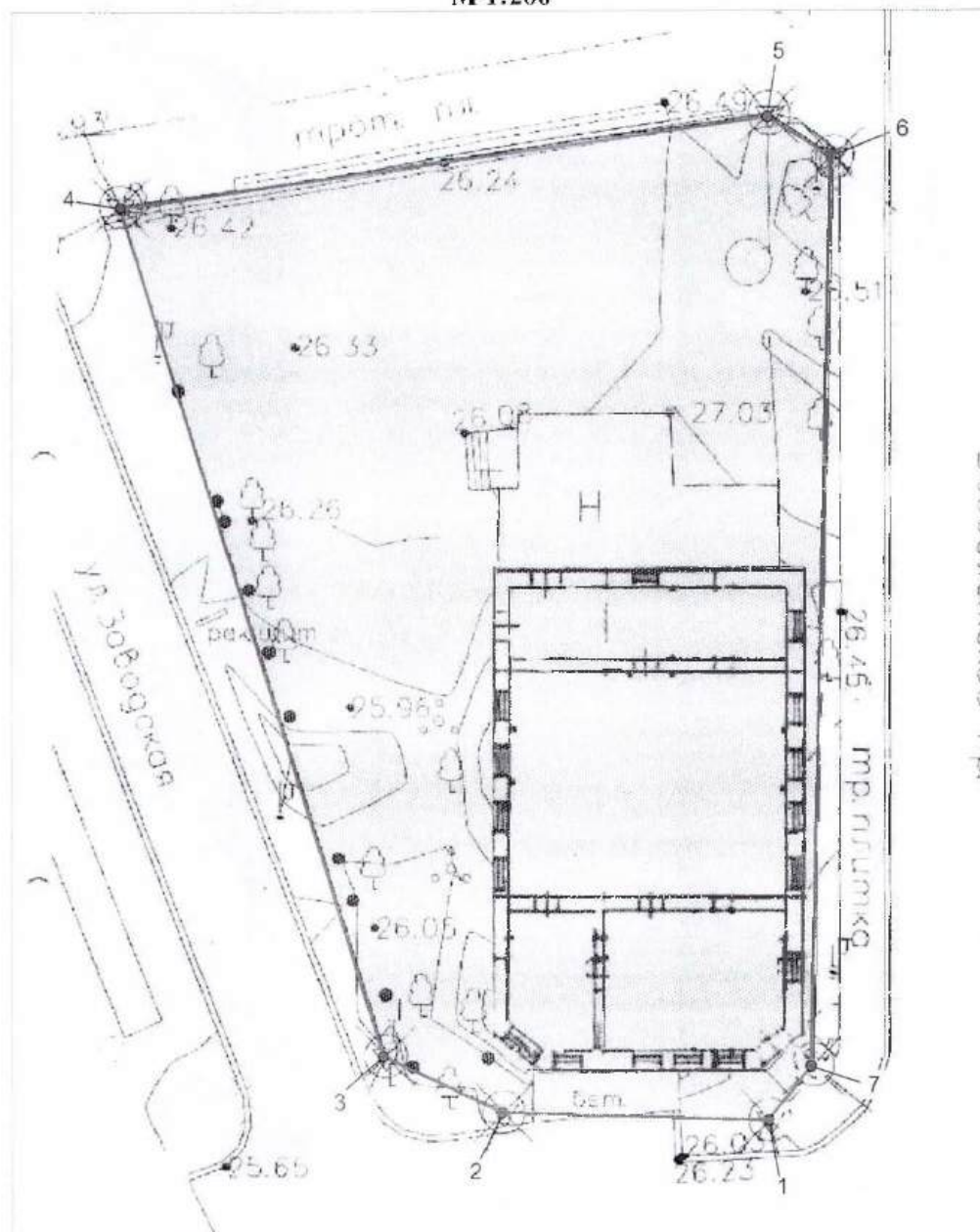
Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат МСК-1964		Координаты характерных точек в местной системе координат МСК-47	
	Долгота, м (X)	Широта, м (Y)	Долгота, м (X)	Широта, м (Y)
1	2	3	2	3
Точка № 1	132 058,47	103 735,32	2 233 138,47	445 349,32
Точка № 2	132 047,50	103 735,54	2 233 127,50	445 349,54
Точка № 3	132 042,61	103 737,80	2 233 122,61	445 351,80
Точка № 4	132 031,35	103 772,50	2 233 111,35	445 386,50
Точка № 5	132 058,05	103 776,50	2 233 138,05	445 390,50
Точка № 6	132 060,71	103 774,79	2 233 140,71	445 388,79
Точка № 7	132 060,23	103 737,60	2 233 140,23	445 351,60

Определение географических координат характерных точек границы территории объекта культурного наследия выполнено в местной системе координат:

МСК-1964. Санкт-Петербург ГОСТ 51794-2008

МСК-47, Зона 2. Ленинградская область ГОСТ 51794-2008.

**Карта (схема) границ территории  
объекта культурного наследия  
«Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX вв.», расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск,  
Всеволожский пр., д. 36  
М 1:200**



Условные обозначения

- Границы территории объекта культурного наследия
- 2 — Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

**Режим использования территории  
объекта культурного наследия  
«Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX вв.», расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск,  
Всеволожский пр., д. 36**

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

На данной территории запрещается:

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

На данной территории разрешается:

- проектирование и проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, не нарушающие целостности территории и предмета охраны объекта культурного наследия;
- проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия с сохранением функции объекта (административное здание) или иной функции, не нарушающей предмета охраны;
- проведение работ по благоустройству земельного участка, расположенного в границах территории объекта культурного наследия, с учетом вида использования данной территории и формирования условий благоприятного зрительного восприятия объекта культурного наследия: разбивка дорожек, озеленение территории, разбивка цветников;



- воссоздание утраченных историко-культурных элементов ландшафта и градостроительной среды, в том числе исторических зданий, сооружений и элементов планировки по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-градостроительных, архивных, археологических, и т.д. исследований;
- установка информационных знаков размером не более 0,8x1,2 м в местах, не мешающих обзору объекта культурного наследия;
- применение при благоустройстве и оборудовании территории традиционных материалов - дерево, камень, кирпич, в покрытиях, малых архитектурных формах, исключая контрастные сочетания и яркую цветовую гамму.

Приложение 2  
к Приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г. № \_\_\_\_\_

**Предмет охраны  
объекта культурного наследия  
«Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX вв.», расположенного по  
адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск,  
Всеволожский пр., д. 36**

*Градостроительные характеристики:*

Местоположение в зоне исторической застройки центральной части города Всеволожска. Здание формирует уличный фронт застройки;

*Архитектурные характеристики:*

- Объемно-пространственное решение:
  - отдельно стоящее здание с доминантой, представленной мезонином;
  - центральный лицевой фасад фланкируют две деревянные башенки со шпильями;
  - кирпичный оголовок печной трубы по коньку кровли;
  - силуэт крыши – скатная вальмовая кровля основного объема сложного очертания.
- Конструктивное решение:
  - капитальные кирпичные наружные стены;
  - деревянная обшивка мезонина и башен;
  - металлическая фальцевая кровля крыши и башен;
  - стропильная система.
- Композиция и декор фасадов:
  - здание кирпичное, не оштукатуренное,
  - цоколь – облицован известняковым камнем;
  - архитектурные детали (наличники, подоконные доски, венчающий профилированный карниз из кирпича);
  - резные пояски под свесами кровли мезонина и башен;
  - дощатая обшивка стен мезонина и башен;
  - исторические габариты дверных и оконных проемов на лицевых фасадах.
- Отделка и материал фасадов:
  - каменный известняковый цоколь;
  - кирпичная кладка лицевых фасадов без штукатурки;
  - дощатая обшивка стен мезонина и башенок;
  - обшивка стен мезонина и башен в их исторических материалах.

**Приложение № 3** к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (шифр 2025-1) от 20.10.2025 г.

## **Материалы фотофиксации.**

### **Список фотографий.**

1. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Общий вид. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
2. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Лицевой фасад. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
3. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Лицевой фасад. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
4. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Вид на здание с территории объекта культурного наследия. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
5. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Вид на здание с территории объекта культурного наследия. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
6. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Дворовый фасад. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
7. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Дворовый фасад. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
8. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
9. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
10. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
11. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
12. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
13. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
14. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.

15. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
16. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
17. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
18. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Оконный проём. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
19. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
20. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
21. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
22. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
23. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
24. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Территория объекта культурного наследия. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
25. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Территория объекта культурного наследия. Штиглиц М.С. 02.10.2025.
26. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Территория объекта культурного наследия. Штиглиц М.С. 02.10.2025.



1. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Общий вид. Штиглиц М.С. 02.10.2025.



2. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Лицевой фасад. Штиглиц М.С. 02.10.2025.



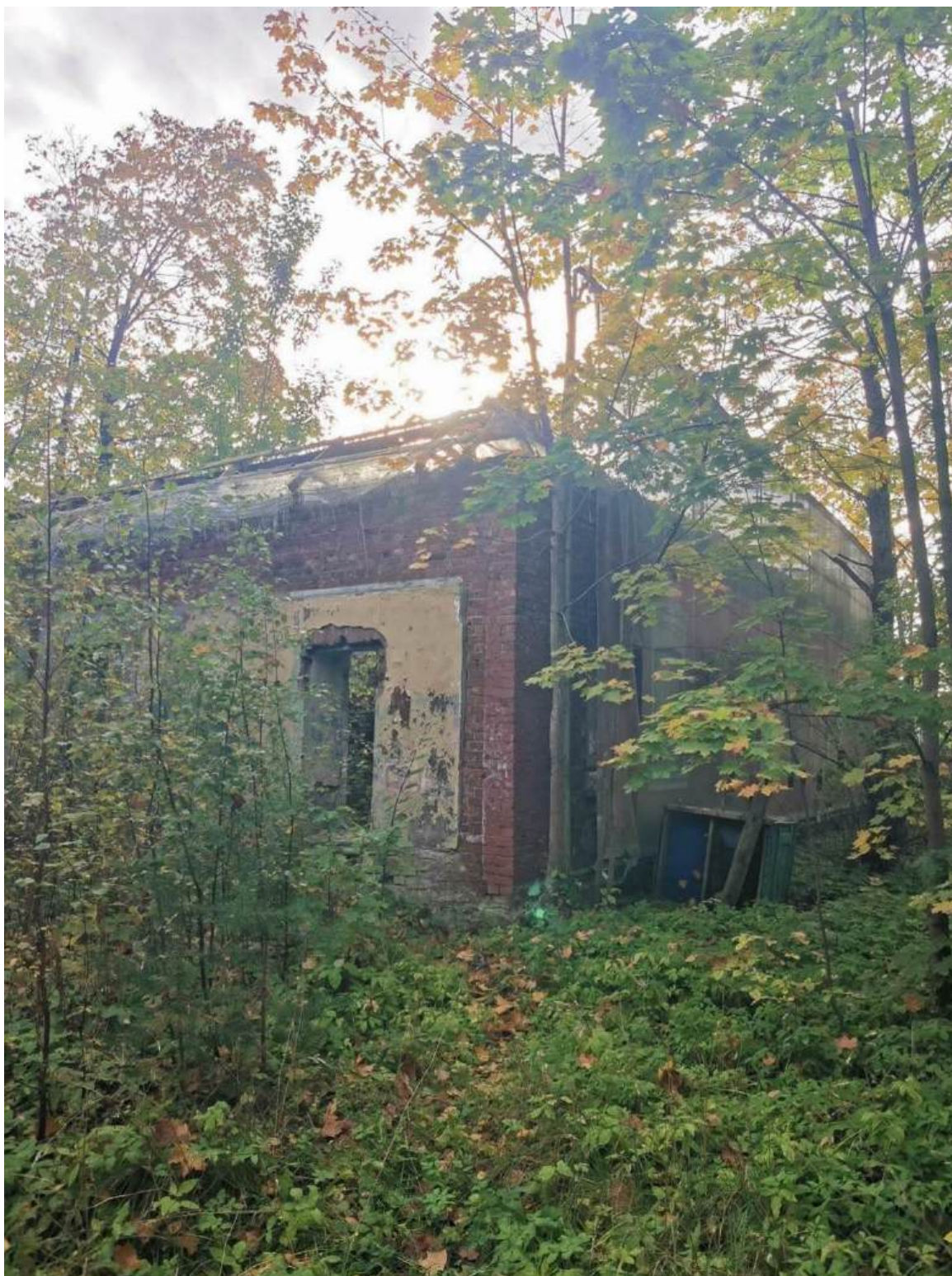


3. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Лицевой фасад. Штиглиц М.С. 02.10.2025.



4. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Вид на здание с территории объекта культурного наследия. Штиглиц М.С. 02.10.2025.





5. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Вид на здание с территории объекта культурного наследия. Штиглиц М.С. 02.10.2025.



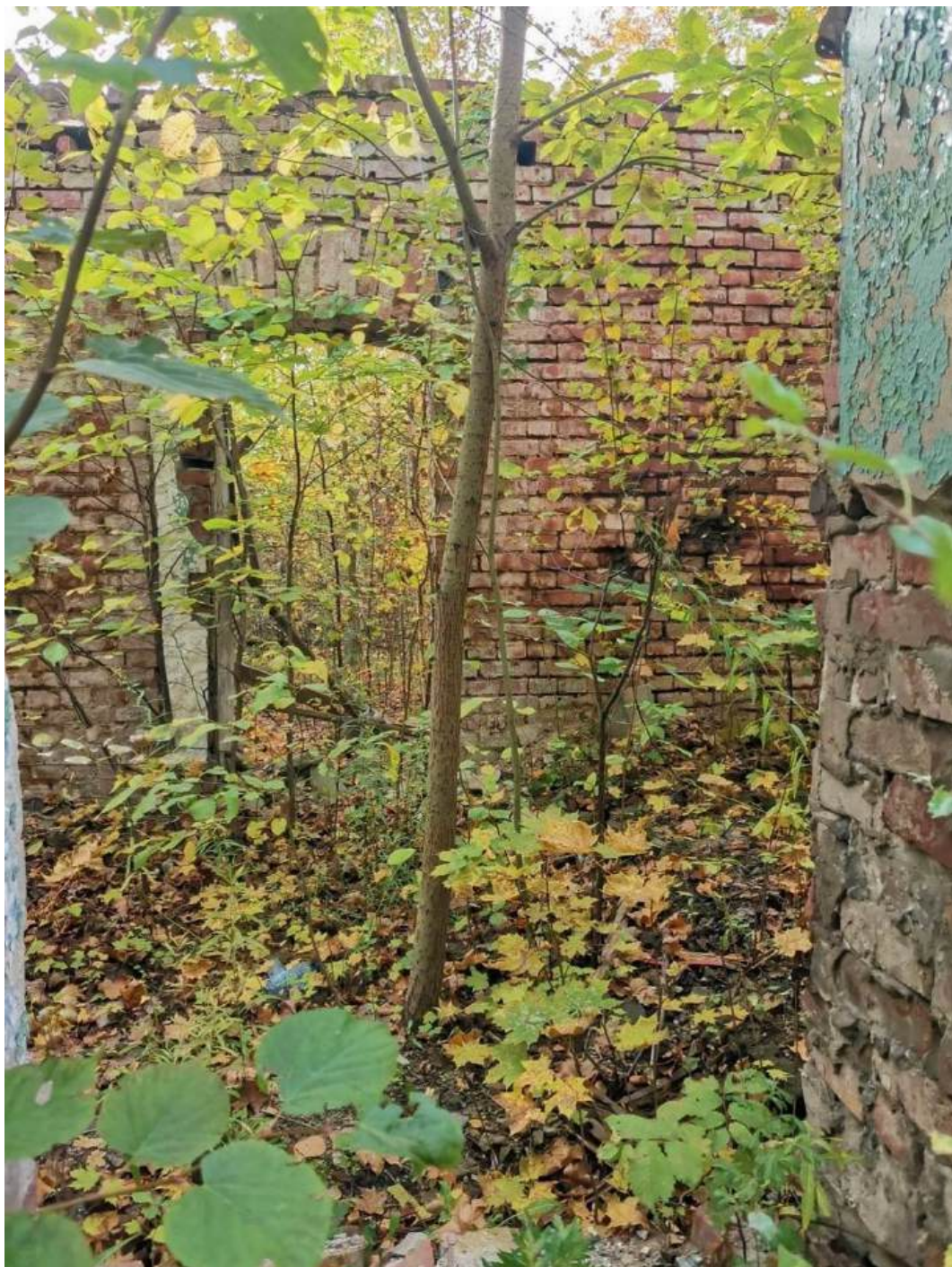


6. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Дворовый фасад. Штиглиц М.С. 02.10.2025.



7. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Дворовый фасад. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





8. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





9. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





10. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





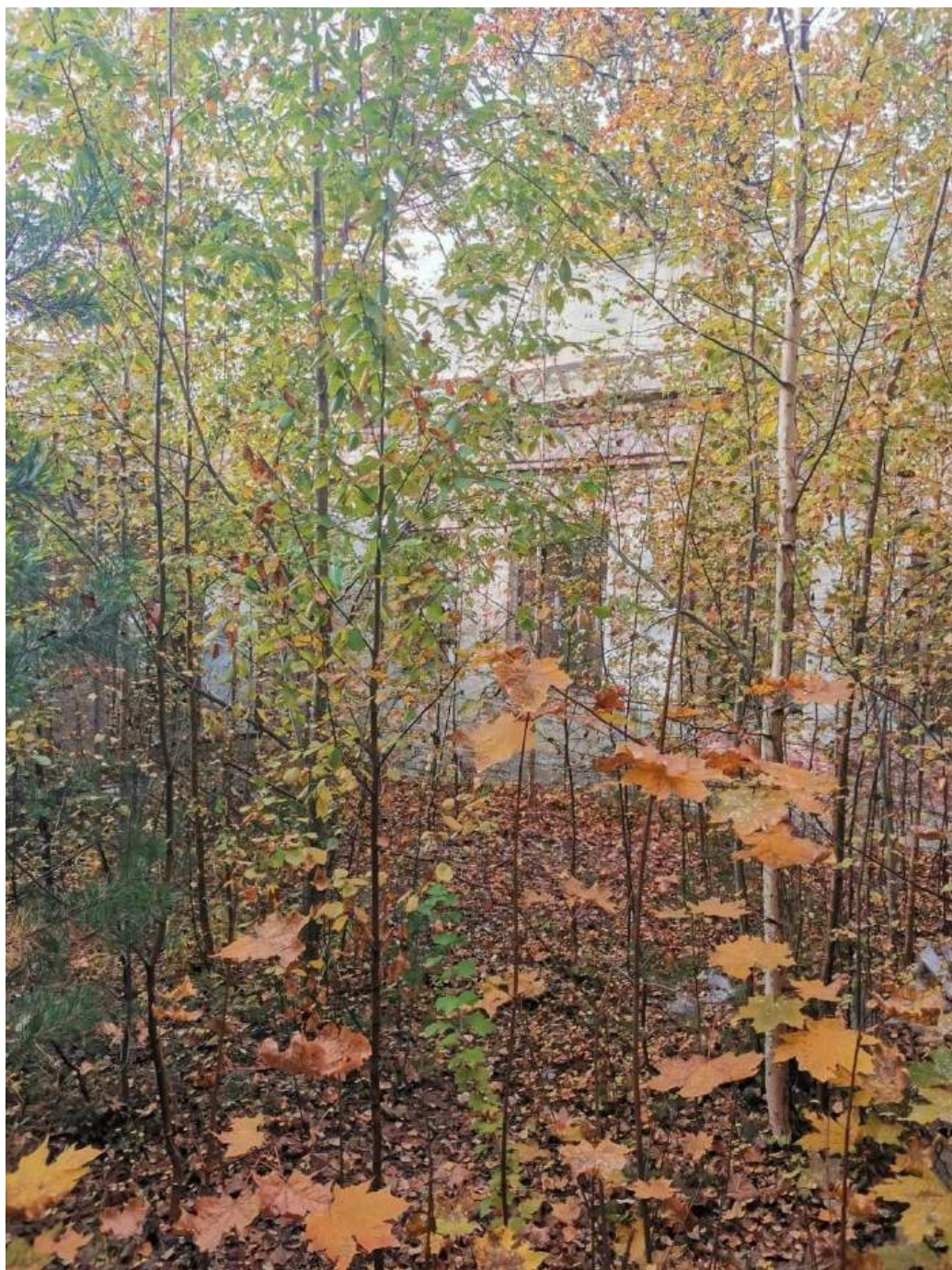
11. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





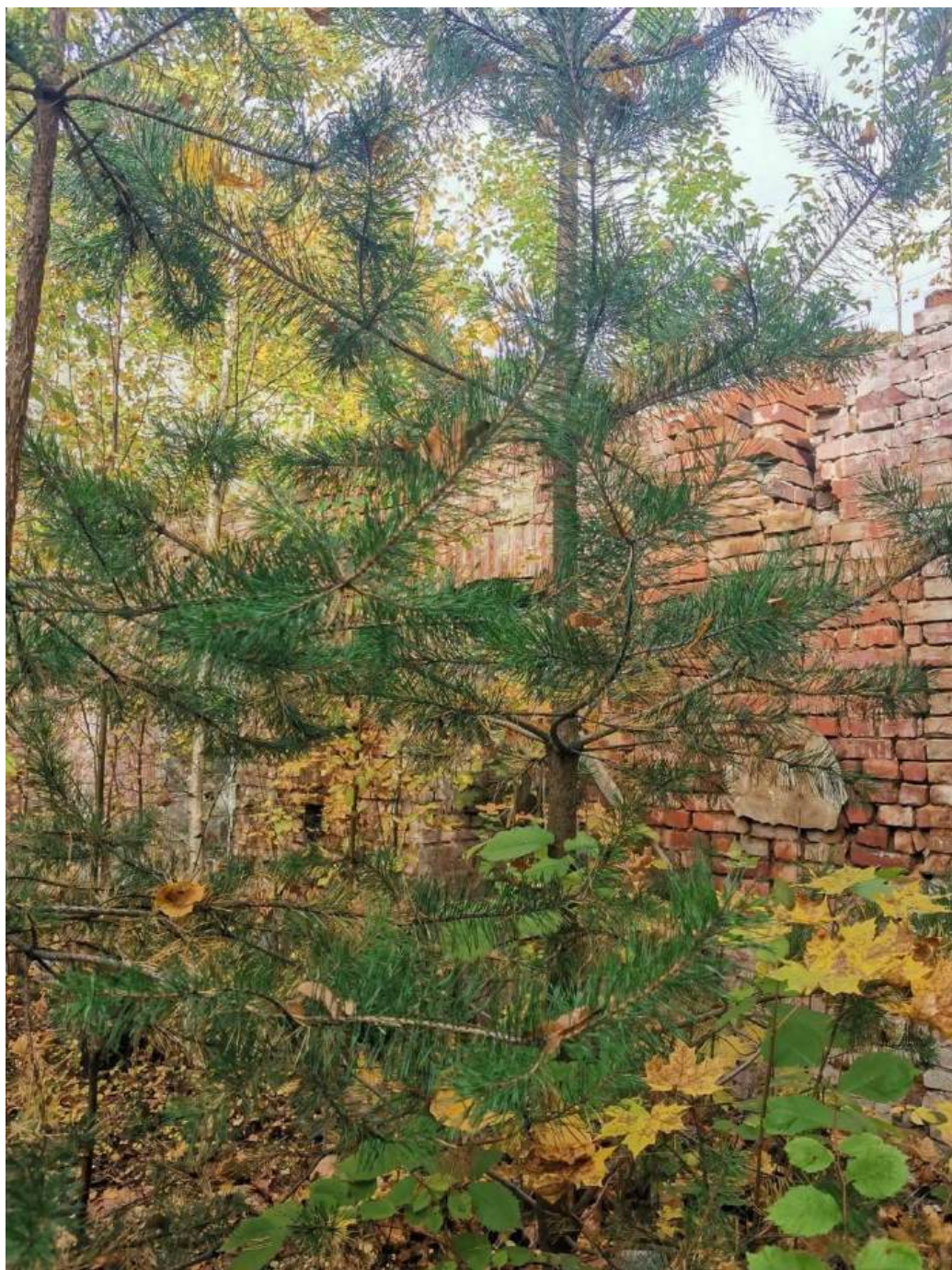
12. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





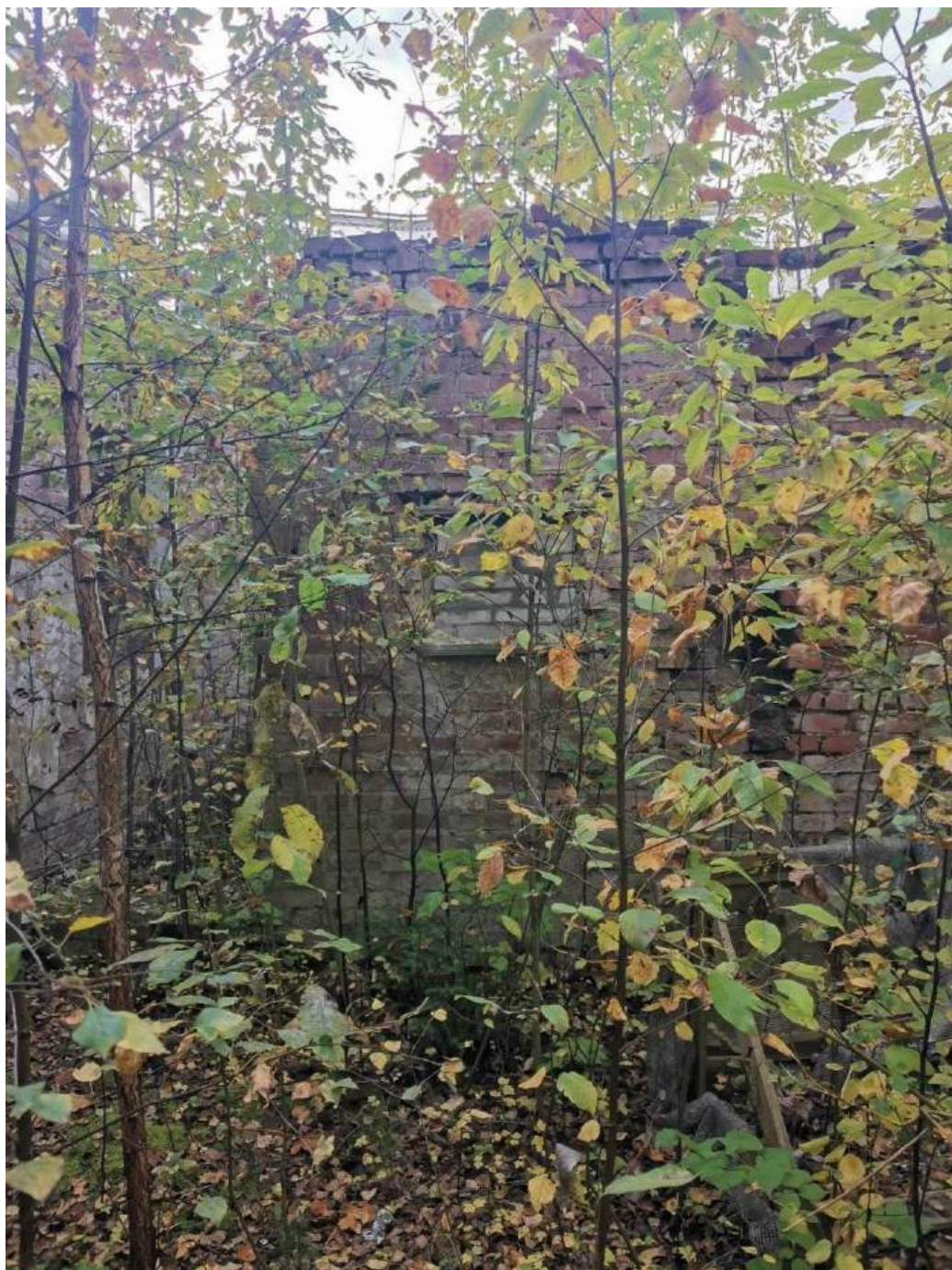
13. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





14. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





15. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.



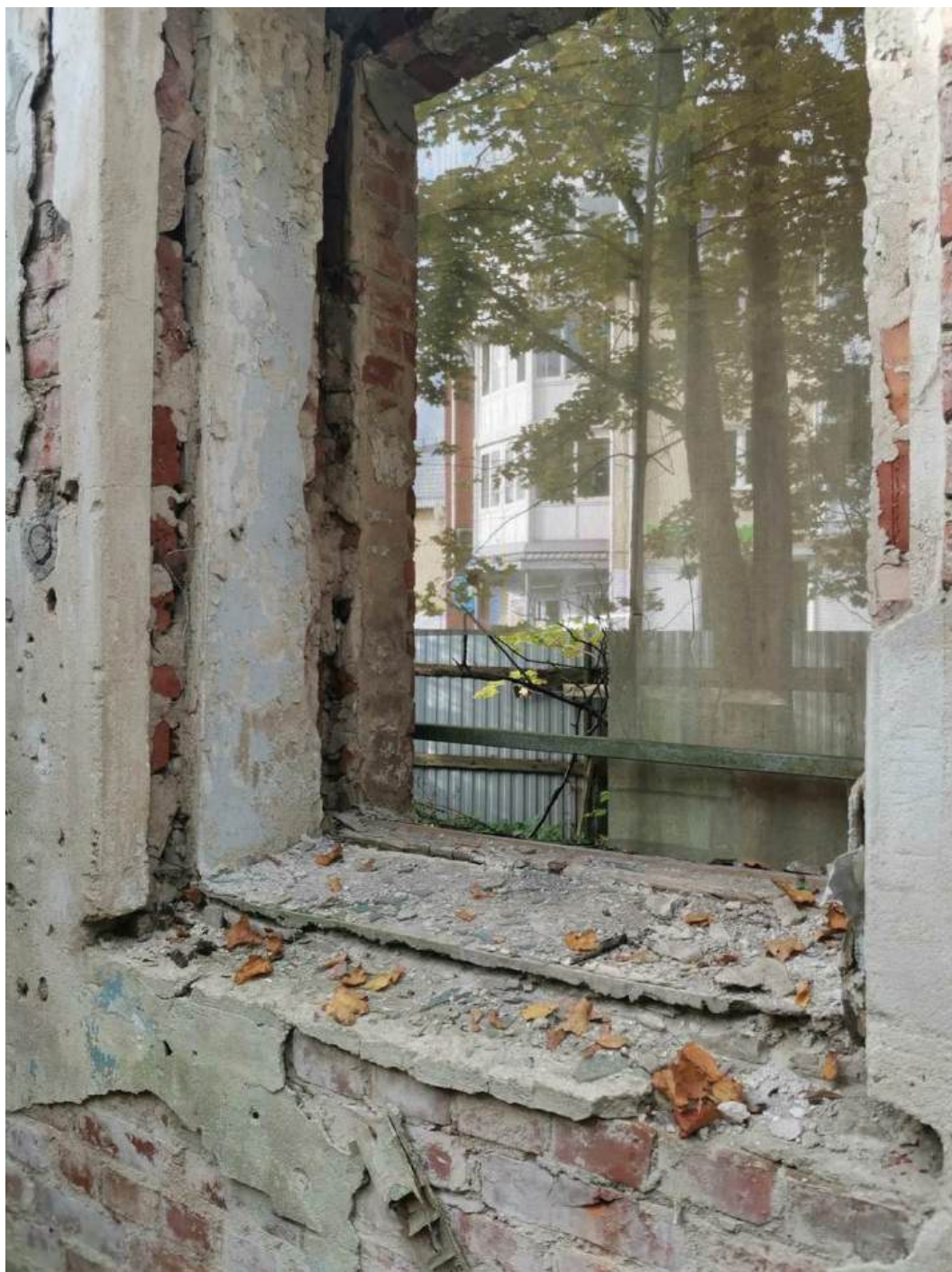


16. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.



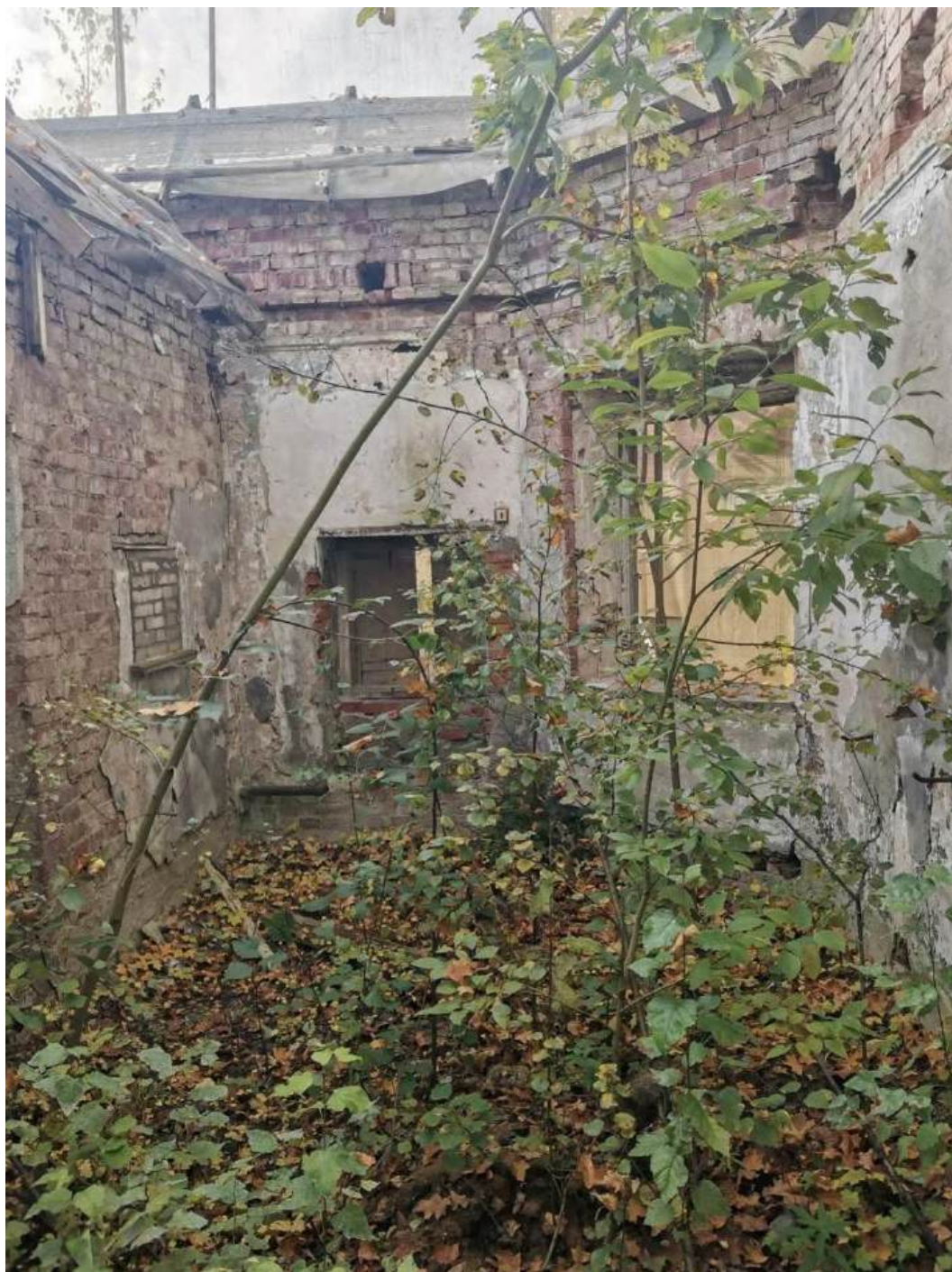


17. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.



18. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Оконный проём.  
Штиглиц М.С. 02.10.2025.





19. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





20. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





21. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





22. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





23. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Внутренний вид здания. Штиглиц М.С.  
02.10.2025.





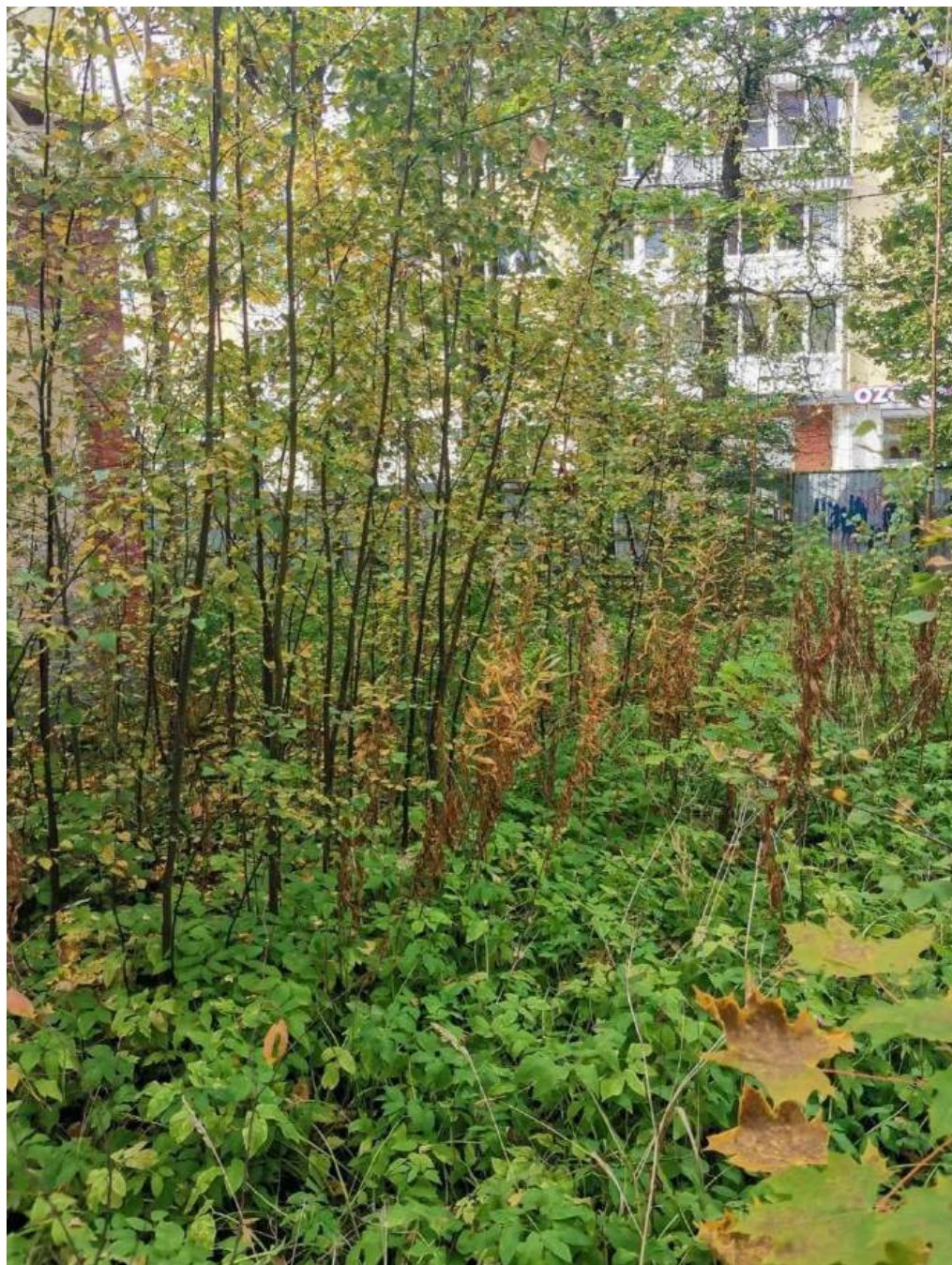
24. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Территория объекта культурного наследия.  
Штиглиц М.С. 02.10.2025.





25. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Территория объекта культурного наследия.  
Штиглиц М.С. 02.10.2025.





26. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.». Территория объекта культурного наследия.  
Штиглиц М.С. 02.10.2025.

**Приложение № 4** к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (шифр 2025-1) от 20.10.2025 г.

## **Протоколы заседаний экспертной комиссии и договоры**

**ПРОТОКОЛ №1**

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г.

Санкт-Петербург

02 октября 2025 г.

**ПРИСУТСТВОВАЛИ аттестованные эксперты:**

**Штиглиц Маргарита Сергеевна** (приказ Минкультуры России № 776 от 29.03.2023 г.). Образование высшее – Ленинградский инженерно-строительный институт, архитектор, со стажем работы 49 лет. Доктор архитектуры. Профессор кафедры «Центр инновационных образовательных проектов» СПбХПА им. А.Л.Штиглица.

**Давыдова Нина Анатольевна** (приказ Минкультуры России № 3534 от 27.12.2023 г.). Образование высшее – Санкт-Петербургская Государственная Лесотехническая Академия им. С.М. Кирова, инженер (садово-парковое и ландшафтное строительство), со стажем работы 20 лет. Руководитель садово-паркового и ландшафтного отдела ООО «Гелиантус». Курсы повышения квалификации СПбГАСУ по направлению «Архитектура», магистр по направлению подготовки – «строительство» (СПб Политехнический университет Петра Великого).

**Аверьянова Александра Евгеньевна** (приказ Минкультуры России № 3399 от 19.12.2023 г.). Образование высшее – Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина, архитектор, со стажем работы 45 лет. Самозанятая.

**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** по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г.

**Слушали:** Штиглиц М.С.

- об утверждении состава членов экспертной комиссии,

**Постановили:**

- утвердить состав членов экспертной комиссии в следующем составе: Штиглиц М.С., Аверьянова А.Е., Давыдова Н.А.

**Голосование:** 3 человека - за, против - нет, воздержавшихся - нет.

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

**Слушали:** Штиглиц М.С., Аверьянову А.Е., Давыдову Н.А.

... - о выборе председателя экспертной комиссии и её ответственного секретаря.

**Постановили:**

Председателем экспертной комиссии выбрать Штиглиц М.С.

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Штиглиц М.С.



**Голосование:**

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

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

**Слушали:** Штиглиц М.С., Аверьянову А.Е., Давыдову Н.А.

... - о порядке работы и принятия 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 объектов культурного наследия и анализа проектной документации.

**Голосование:**

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

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

**Слушали:** Штиглиц М.С., Аверьянову А.Е., Давыдову Н.А.

... - определение основных направлений работы экспертов.

**Постановили:**

определить следующие направления работы экспертов:

1. Штиглиц М.С., Аверьянова А.Е., Давыдова Н.А. проводят анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия. Ответственный за анализ акта 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: Давыдова Н.А.
2. Штиглиц М.С., Аверьянова А.Е., Давыдова Н.А. определяют состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Штиглиц М.С., Аверьянова А.Е., Давыдова Н.А. оценивают полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Штиглиц М.С.

**Голосование:**

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

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

**Слушали:** Штиглиц М.С., Аверьянову А.Е., Давыдову Н.А.

- об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии государственной историко-культурной экспертизы.

**Постановили:**

Утвердить календарный план работы Экспертной комиссии:

02 октября 2025 г. - организационное заседание;

02 октября 2025 г. - 20 октября 2025 г. проведение государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ), в том числе: 02 октября 2025 г. - натурные обследования объекта; 03 октября 2025 г. – 10 октября 2025 г. оценка проектной документации на полноту и достоверность сведений, ее соответствие законодательству РФ; 11 октября 2025 г. - 15 октября 2025 г. - архивно-библиографические исследования; 16 октября 2025 г. – 20 октября 2025 г. - обобщение результатов исследования в заключении экспертизы, формирование электронной версии Акта ГИКЭ.

20 октября 2025 г. - заседание Экспертной комиссии - подписание выводов экспертизы.

**Голосование:**

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

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

**Слушали:** Штиглиц М.С., Аверьянову А.Е., Давыдову Н.А.

... - о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

**Постановили:**

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

Копии:

- Задание комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 05-05/24-40 от 08.07.2024 г.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области от № 01-03/16-47 от 17.06.2016 г.

- Копия лицензий разработчика проектной документации на деятельность по сохранению объектов культурного наследия №МКРФ 04170 от 13.04.2017 г.
- Выписки ЕГРН от 29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182627716 и от 29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182627717.
- Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 05-02/25-3 от 27.01.2025.
- Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия от 06.07.2023.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г.

**Голосование:**

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

*Председатель и ответственный секретарь  
экспертной комиссии*

Штиглиц Маргарита Сергеевна

02.10.2025

*Член экспертной комиссии*

Давыдова Нина Анатольевна

02.10.2025

*Член экспертной комиссии*

Аверьянова Александра Евгеньевна

02.10.2025

# **ПРОТОКОЛ №2**

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г.

Санкт-Петербург

20 октября 2025 г.

## **ПРИСУТСТВОВАЛИ аттестованные эксперты:**

### **Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Штиглиц Маргарита Сергеевна (приказ Минкультуры России № 776 от 29.03.2023 г.).

### **Член экспертной комиссии:**

Давыдова Нина Анятольевна (приказ Минкультуры России № 3534 от 27.12.2023 г.)

### **Член экспертной комиссии:**

Аверьянова Александра Евгеньевна (приказ Минкультуры России № 3399 от 19.12.2023 г.).

### **Повестка дня:**

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г.

2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.

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

**Слушали:** Штиглиц М.С., Аверьянову А.Е., Давыдову Н.А.

### **Постановили:**

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2025 №530.

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.



*Председатель и ответственный секретарь  
экспертной комиссии*  
Штиглиц Маргарита Сергеевна

20.10.2025

*Член экспертной комиссии*  
Давыдова Нина Анатольевна

20.10.2025

*Член экспертной комиссии*  
Аверьянова Александра Евгеньевна

20.10.2025

## ДОГОВОР № 02-10/25.1

Санкт-Петербург

«02» октября 2025 года

Гражданка РФ Аверьянова Александра Евгеньевна именуемая в дальнейшем ЭКСПЕРТ, с одной стороны, и Общество с Ограниченной Ответственностью «АртКорпус» (ООО «АртКорпус»), в лице генерального директора Глотова-Давыдова Георгия Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые далее СТОРОНЫ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется выполнить работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы по представленной Заказчиком проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (далее-Экспертиза).

1.2. Результатом работ по Договору является Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью (КЭП) экспертной комиссией (три эксперта). Заказчику передается электронная версия акта в формате PDF и в виде формализованного электронного документа с контейнером электронной подписи со всеми приложениями на электронную почту Заказчика.

1.3. Эксперт обязуется обеспечить выполнение работ в соответствии с требованиями действующего законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия, а именно Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации)», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.

1.4. Эксперт обязуется устранять замечания Госоргана к подготовленной в рамках исполнения настоящего договора документации в сроки, согласованные сторонами, в рамках гарантийных обязательств.

### 2. СТОИМОСТЬ РАБОТ

2.1. Стоимость работ по Договору составляет \_\_\_\_\_ по факту передачи результата, является коммерческой тайной и не подлежит разглашению третьим лицам.

2.2. Стоимость работ по Договору включает все затраты Эксперта, в том числе связанные с устранением замечаний по требованию Госоргана.

### 3. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ И ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Срок выполнения работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы и передачи Заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы, подписанного экспертом, составляет 700 (семьсот) календарных дней со дня заключения договора при условии передачи Заказчиком завершённого раздела документации, подлежащего экспертизе и документов, необходимых для проведения экспертизы, список которых установлен Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530. Документы предоставляются Эксперту в течение 5 рабочих дней со дня заключения настоящего Договора, в электронном виде, в формате PDF. Сроки рассмотрения и согласования Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы устанавливаются регламентом Госоргана.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Эксперт обязан обеспечить выполнение Договора в установленный срок.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Эксперт и Заказчик несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.3. За нарушение Экспертом сроков выполнения работ по Договору Эксперт обязан по письменному требованию оплатить Заказчику неустойку от общей стоимости по Договору за каждый день просрочки в размере 1/300 от ключевой ставки ЦБ РФ, но не более 20% от цены Договора.

4.4. За нарушение Заказчиком сроков оплаты выполненных по Договору работ Заказчик обязан по письменному требованию оплатить Эксперту неустойку в размере 1/300 от ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки, но не более 20% от цены Договора.

4.5. Гарантия на результат работ по Договору составляет период, равный периоду рассмотрения органом охраны объектов культурного наследия заключения экспертизы и прилагаемых к нему документы и материалы, включая срок устранения замечаний, предложений, подготовки и подачи нового заключения экспертизы и прилагаемых к нему документов и материалов, в случае несогласия органа охраны объектов культурного наследия с заключением экспертизы без ограничений количества указанных обстоятельств, случаев.

4.6. Эксперт заверяет и гарантирует в отношении себя следующие обстоятельства:

4.6.1. является добросовестным налогоплательщиком (своевременно и полно исчисляет, и уплачивает налоги);

4.6.2. не искажает факты хозяйственной жизни и не ведет фиктивный документооборот;

4.6.3. не совершает сделки/операции с целью неуплаты или неполной уплаты и/или зачета/возврата суммы налога;

## **5. УВЕДОМЛЕНИЯ**

5.1. Любые уведомления, направляемые Сторонами в рамках настоящего Договора, должны быть оформлены в письменном виде и отправлены по почте заказным или ценным письмом с уведомлением/извещением о вручении (далее - извещение), курьерской службой, либо вручены уполномоченным представителем Стороны, отправляющей такое уведомление, уполномоченному представителю Стороны, принимающей такое уведомление, по акту приема-передачи документов. Датой уведомления считается дата его доставки, указанная в уведомлении о вручении или доставке, либо дата, указанная в акте приема-передачи документов.

5.2. Если по какой-либо причине извещение о необходимости получения уведомления, направленное почтовой службой по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора, либо по адресу места нахождения Стороны, по любой причине не было принято Стороной, такое уведомление считается полученным по прошествии 5 (пяти) рабочих дней после его передачи в почтовое отделение, направившее извещение о необходимости получения уведомления.

## **6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Заказчик в любое время имеет право расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке письменным уведомлением не менее чем за 20 (двадцать) дней. При расторжении Договора оплате подлежат выполненные к моменту расторжения работы/оказанные услуги. Стоимость авансированный работ/услуг, не выполненных Исполнителем подлежит возврату Заказчику в течение 5 дней с даты расторжения Договора по настоящему пункту.

6.2. До начала выполнения и в процессе проведения экспертизы Исполнитель вправе запрашивать у Заказчика документы, необходимые для проведения данной экспертизы, список которых установлен Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530.

6.3. Передачу документов для согласования с Госорганом осуществляет Заказчик.

6.4. Право собственности у Заказчика на создаваемую (передаваемую) продукцию наступает с момента полной оплаты работ по Договору.



**ЗАКАЗЧИК:****ООО «АртКорпус»**191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д.  
28 А, кв. 73

ИНН 7813231783

КПП 784101001

ОГРН 1157847326713

ОКПО 27438244

Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО  
СБЕРБАНК

Расчетный счет 40702.810.0.55000008130

Корреспондентский счет

30101.810.5.00000000653

БИК 044030653

Тел.: 89219464143

e-mail: artcorpus@mail.ru

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:****ЭКСПЕРТ:****Аверьянова Александра Евгеньевна**

Паспорт серия 40 04 № 033837

выдан 35 Отделом милиции Приморского р-  
на Санкт-Петербурга, 04.06.2003 г.

Зарегистрирована по адресу:

г. Санкт-Петербург, б-р. Серебристый д. 34,  
корп. 1, кв. 203

СНИЛС 036-797-466-09

ИНН 781409644912

  
(подпись) **Глотов-Давыдов Г.С.**



  
**Аверьянова А.Е.**

**ДОГОВОР № 02-10/25.2**

Санкт-Петербург

«02» октября 2025 года

Гражданка РФ Штиглиц Маргарита Сергеевна, именуемая в дальнейшем ЭКСПЕРТ, с одной стороны, и Общество с Ограниченной Ответственностью «АртКорпус» (ООО «АртКорпус»), в лице генерального директора Глотова-Давыдова Георгия Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые далее СТОРОНЫ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется выполнить работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы по представленной Заказчиком проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (далее-Экспертиза).

1.2. Результатом работ по Договору является Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью (КЭП) экспертной комиссией (три эксперта). Заказчику передается электронная версия акта в формате PDF и в виде формализованного электронного документа с контейнером электронной подписи со всеми приложениями на электронную почту Заказчика.

1.3. Эксперт обязуется обеспечить выполнение работ в соответствии с требованиями действующего законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия, а именно Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации)», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530.

1.4. Эксперт обязуется устранять замечания Госоргана к подготовленной в рамках исполнения настоящего договора документации в сроки, согласованные сторонами, в рамках гарантийных обязательств.

**2. СТОИМОСТЬ РАБОТ**

2.1. Стоимость работ по Договору составляет \_\_\_\_\_ по факту передачи результата, является коммерческой тайной и не подлежит разглашению третьим лицам.

2.2. Стоимость работ по Договору включает все затраты Эксперта, в том числе связанные с устранением замечаний по требованию Госоргана.

**3. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ И ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

3.1. Срок выполнения работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы и передачи Заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы, подписанного экспертом, составляет 700 (семьсот) календарных дней со дня заключения договора при условии передачи Заказчиком завершённого раздела документации, подлежащего экспертизе и документов, необходимых для проведения экспертизы, список которых установлен Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530. Документы предоставляются Эксперту в течение 5 рабочих дней со дня заключения настоящего Договора, в электронном виде, в формате PDF. Сроки рассмотрения и согласования Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы устанавливаются регламентом Госоргана.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Эксперт обязан обеспечить выполнение Договора в установленный срок.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Эксперт и Заказчик несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.3. За нарушение Экспертом сроков выполнения работ по Договору Эксперт обязан по письменному требованию оплатить Заказчику неустойку от общей стоимости по Договору за каждый день просрочки в размере 1/300 от ключевой ставки ЦБ РФ, но не более 20% от цены Договора.

4.4. За нарушение Заказчиком сроков оплаты выполненных по Договору работ Заказчик обязан по письменному требованию оплатить Эксперту неустойку в размере 1/300 от ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки, но не более 20% от цены Договора.

4.5. Гарантия на результат работ по Договору составляет период, равный периоду рассмотрения органом охраны объектов культурного наследия заключения экспертизы и прилагаемых к нему документы и материалы, включая срок устранения замечаний, предложений, подготовки и подачи нового заключения экспертизы и прилагаемых к нему документов и материалов, в случае несогласия органа охраны объектов культурного наследия с заключением экспертизы без ограничений количества указанных обстоятельств, случаев.

4.6. Эксперт заверяет и гарантирует в отношении себя следующие обстоятельства:

4.6.1. является добросовестным налогоплательщиком (своевременно и полно исчисляет, и уплачивает налоги);

4.6.2. не искажает факты хозяйственной жизни и не ведет фиктивный документооборот;

4.6.3. не совершает сделки/операции с целью неуплаты или неполной уплаты и/или зачета/возврата суммы налога;

## **5. УВЕДОМЛЕНИЯ**

5.1. Любые уведомления, направляемые Сторонами в рамках настоящего Договора, должны быть оформлены в письменном виде и отправлены по почте заказным или ценным письмом с уведомлением/извещением о вручении (далее - извещение), курьерской службой, либо вручены уполномоченным представителем Стороны, отправляющей такое уведомление, уполномоченному представителю Стороны, принимающей такое уведомление, по акту приема-передачи документов. Датой уведомления считается дата его доставки, указанная в уведомлении о вручении или доставке, либо дата, указанная в акте приема-передачи документов.

5.2. Если по какой-либо причине извещение о необходимости получения уведомления, направленное почтовой службой по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора, либо по адресу места нахождения Стороны, по любой причине не было принято Стороной, такое уведомление считается полученным по прошествии 5 (пяти) рабочих дней после его передачи в почтовое отделение, направившее извещение о необходимости получения уведомления.

## **6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Заказчик в любое время имеет право расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке письменным уведомлением не менее чем за 20 (двадцать) дней. При расторжении Договора оплате подлежат выполненные к моменту расторжения работы/оказанные услуги. Стоимость авансированный работ/услуг, не выполненных Исполнителем подлежит возврату Заказчику в течение 5 дней с даты расторжения Договора по настоящему пункту.

6.2. До начала выполнения и в процессе проведения экспертизы Исполнитель вправе запрашивать у Заказчика документы, необходимые для проведения данной экспертизы, список которых установлен Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530.

6.3. Передачу документов для согласования с Госорганом осуществляет Заказчик.

6.4. Право собственности у Заказчика на создаваемую (передаваемую) продукцию наступает с момента полной оплаты работ по Договору.



**ЗАКАЗЧИК:****ООО «АртКорпус»**191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д.  
28 А, кв. 73

ИНН 7813231783

КПП 784101001

ОГРН 1157847326713

ОКПО 27438244

Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО  
СБЕРБАНК

Расчетный счет 40702.810.0.55000008130

Корреспондентский счет

30101.810.5.00000000653

БИК 044030653

Тел.: 89219464143

e-mail: artcorpus@mail.ru

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:****ЭКСПЕРТ:****Штиглиц Маргарита Сергеевна**

Паспорт серия 4009 №895412

Дата выдачи 20.11.2009г.

Код подразделения 780-029

Зарегистрирована по адресу: г. Санкт-  
Петербург, Центральный р-н, Парадная ул.,  
д.3, к.2, кв.339.

ИНН: 780505234850

СПИЛС №013-170-090-88

  
(подпись) **Готов-Давыдов Г.С.**



  
**Штиглиц М.С..**

**ДОГОВОР № 02-10/25.3**

Санкт-Петербург

«02» октября 2025 года

Гражданка РФ Давыдова Нина Анатольевна, именуемая в дальнейшем ЭКСПЕРТ, с одной стороны, и Общество с Ограниченной Ответственностью «АртКорпус» (ООО «АртКорпус»), в лице генерального директора Глотова-Давыдова Георгия Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые далее СТОРОНЫ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется выполнить работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы по представленной Заказчиком проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (далее-Экспертиза).

1.2. Результатом работ по Договору является Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью (КЭП) экспертной комиссией (три эксперта). Заказчику передается электронная версия акта в формате PDF и в виде формализованного электронного документа с контейнером электронной подписи со всеми приложениями на электронную почту Заказчика.

1.3. Эксперт обязуется обеспечить выполнение работ в соответствии с требованиями действующего законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия, а именно Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации)», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530.

1.4. Эксперт обязуется устранять замечания Госоргана к подготовленной в рамках исполнения настоящего договора документации в сроки, согласованные сторонами, в рамках гарантийных обязательств.

**2. СТОИМОСТЬ РАБОТ**

2.1. Стоимость работ по Договору составляет \_\_\_\_\_ по факту передачи результата, является коммерческой тайной и не подлежит разглашению третьим лицам.

2.2. Стоимость работ по Договору включает все затраты Эксперта, в том числе связанные с устранением замечаний по требованию Госоргана.

**3. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ И ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

3.1. Срок выполнения работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы и передачи Заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы, подписанного экспертом, составляет 700 (семьсот) календарных дней со дня заключения договора при условии передачи Заказчиком завершённого раздела документации, подлежащего экспертизе и документов, необходимых для проведения экспертизы, список которых установлен Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530. Документы предоставляются Эксперту в течение 5 рабочих дней со дня заключения настоящего Договора, в электронном виде, в формате PDF. Сроки рассмотрения и согласования Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы устанавливаются регламентом Госоргана.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Эксперт обязан обеспечить выполнение Договора в установленный срок.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Эксперт и Заказчик несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.3. За нарушение Экспертом сроков выполнения работ по Договору Эксперт обязан по письменному требованию оплатить Заказчику неустойку от общей стоимости по Договору за каждый день просрочки в размере 1/300 от ключевой ставки ЦБ РФ, но не более 20% от цены Договора.

4.4. За нарушение Заказчиком сроков оплаты выполненных по Договору работ Заказчик обязан по письменному требованию оплатить Эксперту неустойку в размере 1/300 от ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки, но не более 20% от цены Договора.

4.5. Гарантия на результат работ по Договору составляет период, равный периоду рассмотрения органом охраны объектов культурного наследия заключения экспертизы и прилагаемых к нему документы и материалы, включая срок устранения замечаний, предложений, подготовки и подачи нового заключения экспертизы и прилагаемых к нему документов и материалов, в случае несогласия органа охраны объектов культурного наследия с заключением экспертизы без ограничений количества указанных обстоятельств, случаев.

4.6. Эксперт заверяет и гарантирует в отношении себя следующие обстоятельства:

4.6.1. является добросовестным налогоплательщиком (своевременно и полно исчисляет, и уплачивает налоги);

4.6.2. не искажает факты хозяйственной жизни и не ведет фиктивный документооборот;

4.6.3. не совершает сделки/операции с целью неуплаты или неполной уплаты и/или зачета/возврата суммы налога;

## **5. УВЕДОМЛЕНИЯ**

5.1. Любые уведомления, направляемые Сторонами в рамках настоящего Договора, должны быть оформлены в письменном виде и отправлены по почте заказным или ценным письмом с уведомлением/извещением о вручении (далее - извещение), курьерской службой, либо вручены уполномоченным представителем Стороны, отправляющей такое уведомление, уполномоченному представителю Стороны, принимающей такое уведомление, по акту приема-передачи документов. Датой уведомления считается дата его доставки, указанная в уведомлении о вручении или доставке, либо дата, указанная в акте приема-передачи документов.

5.2. Если по какой-либо причине извещение о необходимости получения уведомления, направленное почтовой службой по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора, либо по адресу места нахождения Стороны, по любой причине не было принято Стороной, такое уведомление считается полученным по прошествии 5 (пяти) рабочих дней после его передачи в почтовое отделение, направившее извещение о необходимости получения уведомления.

## **6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Заказчик в любое время имеет право расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке письменным уведомлением не менее чем за 20 (двадцать) дней. При расторжении Договора оплате подлежат выполненные к моменту расторжения работы/оказанные услуги. Стоимость авансированный работ/услуг, не выполненных Исполнителем подлежит возврату Заказчику в течение 5 дней с даты расторжения Договора по настоящему пункту.

6.2. До начала выполнения и в процессе проведения экспертизы Исполнитель вправе запрашивать у Заказчика документы, необходимые для проведения данной экспертизы, список которых установлен Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530.

6.3. Передачу документов для согласования с Госорганом осуществляет Заказчик.

6.4. Право собственности у Заказчика на создаваемую (передаваемую) продукцию наступает с момента полной оплаты работ по Договору.



**ЗАКАЗЧИК:****ООО «АртКорпус»**191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д.  
28 А, кв. 73

ИНН 7813231783

КПП 784101001

ОГРН 1157847326713

ОКПО 27438244

Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО  
СБЕРБАНК

Расчетный счет 40702.810.0.55000008130

Корреспондентский счет

30101.810.5.00000000653

БИК 044030653

Тел.: 89219464143

e-mail: artcorpus@mail.ru

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:****ЭКСПЕРТ:****Давыдова Нина Анатольевна**

Паспорт серия 40 22 № 102841

Код подразделения 780-043

Зарегистрирована по адресу: г. Санкт-  
Петербург, Большой пр. ПС, д.38-40,  
Кв.36

ИНН: 780505234850

СПИЛС № 013-170-090-88

**Готов-Давыдов Г.С.**
**Давыдова Н.А.**

**Приложение № 5** к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (шифр 2025-1) от 20.10.2025 г.

### **Документы, представленные заказчиком.**

- Задание комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 05-05/24-40 от 08.07.2024 г.
- Копия лицензий разработчика проектной документации на деятельность по сохранению объектов культурного наследия №МКРФ 04170 от 13.04.2017 г.
- Выписки ЕГРН от 29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182627716 и от 29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182627717.
- Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 05-02/25-3 от 27.01.2025.
- Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия от 06.07.2023.



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191311, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.3  
Тел./факс: 8 (812) 539-45-00  
E-mail: okn@lenreg.ru

На 2



Приемная заместителя  
председателя Правительства  
ЛО - Комитет по сохранению  
культурного наследия  
01-09-4982/2024-0-1  
08.07.2024

Генеральному директору  
Общества с ограниченной  
ответственностью

И.В. Егорову

188640, Ленинградская область,  
Всеволожский район,  
г. Всеволожск, Колтушское шоссе,  
участок 293А  
vmd@vsevm.ru

Уважаемый Игорь Викторович!

Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее – Комитет) рассмотрел заявление от 07.06.2024 № 54 (вх. от 10.06.2024 № 01-09-4982/2024) о выдаче задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36 (далее – Задание) и сообщает следующее.

В соответствии с требованиями п. 3 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» Комитет направляет в Ваш адрес Задание на согласование.

После согласования один экземпляр Задания подлежит возврату в Комитет.

Приложение: на 6 л. в 2 экз.

Заместитель председателя комитета

Г.Е. Лазарева



СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор общества  
с ограниченной ответственностью  
«Всеволожский Мясной Двор»

(должность, наименование организации)



(подпись)

И.В. Егоров  
(Ф.И.О.)

"13"

М.П.

2024 г.



УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя комитета  
по сохранению культурного наследия  
Ленинградской области

(должность, наименование органа охраны  
объектов культурного наследия)


(подпись)

Г.Е. Лазарева  
(Ф.И.О.)

"08"

М.П.

2024 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 08.07.2024 № 05-05/24-40

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

Объект культурного наследия регионального значения  
«Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.»

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

Ленинградская область, Всеволожский район  
(субъект Российской Федерации)

г. Всеволожск  
(населенный пункт)

проспект Всеволожский д. 36 корп./стр. - офис/кв. -

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

Собственник (пользователь):

Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский Мясной Двор»

(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, Всеволожский район  
(субъект Российской Федерации)

Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск  
(населенный пункт)

улица Колтушское шоссе уч. 293А лит. -

ИНН 4 7 0 3 0 8 3 9 9 2



Приняла заместитель  
председателя Правительства  
ЛО - Комитет по сохранению  
культурного наследия

01-09-4982/2024-0-1  
08.07.2024

ОГРН/ОГРНИП	1	0	6	4	7	0	3	0	0	3	2	6	5	
Ответственный представитель:	Егоров Игорь Викторович (фамилия, имя, отчество (при наличии))													
Контактный телефон:	8-904-635-17-88													
Адрес электронной почты:	vmd@vsevm.ru													

4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия:

Дата	29.09.2023
Номер	01-04/23-183
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 17.06.2016 № 01-03/16-47
-------------------------------------------------------------------------------

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 17.06.2016 № 01-03/16-47
-------------------------------------------------------------------------------

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:

-
---

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

<b>Раздел 1. Предварительные работы:</b>	
1.1. Ознакомление с объектом в натуре, документацией по объекту, составление акта технического состояния и определение процента утрат, составление акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия; предварительное инженерное заключение, составление плана работ; разработка проекта первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий (при необходимости), на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения, включающего: <ul style="list-style-type: none"> <li>- пояснительную записку;</li> <li>- рабочую документацию;</li> <li>- объектную и локальные сметы.</li> </ul> 1.2. Документально-протокольная фотофиксация;	
1.3. Исходно-разрешительная документация.	
<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования:</b>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования;	
2.1.2. Составление исторической справки на основе опубликованных материалов;	
2.1.3. Историко-архитектурные натурные исследования: архитектурный обмер памятника в целом; архитектурный обмер отдельных частей памятника в объеме, необходимом для разработки проектной документации;	

<p>2.1.4. Фотофиксация;</p> <p>2.1.5. Инженерно-технические исследования: натурное обследование состояния строительных и отделочных материалов (бетон, известняк, гранит, металл, шовный раствор) в объеме, необходимом для разработки проектной документации; отбор образцов строительных и отделочных материалов; лабораторные исследования строительных и отделочных материалов (петрографические, стратиграфические, микологические анализы, химический анализ водорастворимых солей) (при необходимости);</p> <p>2.1.6. Составление отчета по комплексным научным исследованиям;</p> <p>2.1.7. Разработка технологий производства работ по сохранению объекта культурного наследия.</p>	
<b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</b>	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта):	2. Проект (проектная документация)
<p>3.1.1.* Архитектурные решения;</p> <p>3.1.2.* Конструктивные и объемно-планировочные решения;</p> <p>3.1.3.* Составление чертежей, пояснительной записки с обоснованием проектных решений.</p> <p><i>*При необходимости по решению заказчика работ по сохранению объекта культурного наследия либо проектной организации</i></p>	<p>3.2.1. Пояснительная записка;</p> <p>3.2.2. Архитектурные решения;</p> <p>3.2.3. Конструктивные решения;</p> <p>3.2.4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта;</p> <p>3.2.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды;</p> <p>3.2.6. Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов и малоподвижных групп населения к объекту культурного наследия;</p> <p>3.2.7. Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (при необходимости);</p> <p>3.2.8. Проект инженерного оборудования объекта (инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения) (при необходимости).</p>
<b>Раздел 4. Рабочая проектно-сметная документация:</b>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>4.1.1. Рабочий проект ремонтно-реставрационных работ;</p> <p>4.1.2. Технологии проведения работ по сохранению на объекте культурного наследия;</p> <p>4.1.3. Отдельные архитектурные детали (при необходимости);</p> <p>4.1.4. Чертежи общего вида конструкций;</p> <p>4.1.5. Чертежи изделий (план, фасад, разрез) (при необходимости);</p> <p>4.1.6. Маркировочные чертежи и шаблоны (при необходимости);</p> <p>4.1.7. Чертежи деталей и узлов конструкций (при необходимости);</p> <p>4.1.8. Чертежи на изготовление реставрационных строительных изделий и конструкций индивидуального изготовления (при необходимости);</p> <p>4.1.9. Спецификации на материалы и</p>	<p>4.2.1. Уточнение проектных решений по результатам раскрытий в процессе производства ремонтно-реставрационных работ.</p>



<p>изделия;</p> <p>4.1.10. Ведомости и сводные ведомости потребности в материалах;</p> <p>4.1.11. Подготовка сметных расчетов на ремонтно-реставрационные работ.</p> <p>Документация разрабатывается в соответствии с ГОСТ 21.501-2011 Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений</p>	
<p><b>Раздел 5. Научно-реставрационный отчет:</b></p> <p>Предоставляется после завершения производства работ лицом, осуществляющим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, осуществлявшим научное руководство и авторский надзор за проведением работ, предусмотренных ст. 41-44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).</p> <p>Отчетная документация оформляется и утверждается в соответствии 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»</p>	

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

<p>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).</p> <p>Для согласования проектной документации в комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области предоставляется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заявление о предоставлении государственной услуги по форме согласно приложениям 3,4 к Административному регламенту, подписанное руководителем юридического лица, физическим лицом, либо их уполномоченными представителями;</li> <li>- документ, удостоверяющий личность заявителя;</li> <li>- 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);</li> <li>- документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление выписка из приказа о назначении на должность либо доверенность на право подписи (для юридического лица);</li> <li>- 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);</li> <li>- 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);</li> <li>- представитель заявителя из числа уполномоченных лиц дополнительно представляет документ, удостоверяющий личность и один из документов, оформленных в</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

соответствии с действующим законодательством, подтверждающих наличие у представителя права действовать от лица заявителя, и определяющих условия и границы реализации права представителя на получение государственной услуги.

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

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

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

Привлечение для консультаций высококвалифицированных специалистов и ученых – при необходимости.

#### 11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

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

подлежат получению заключения государственной историко-культурной экспертизы и последующего согласования с Комитетом в соответствии с Административным регламентом.

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

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

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

Задание подготовлено:

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

(должность, наименование органа  
охраны объектов культурного наследия)

Алексей Алексеевич Куликов

(Подпись) (Ф.И.О. полностью)  
объектов культурного наследия)





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

**«СОГЛАСОВАНО»**

Генеральный директор общества с  
ограниченной ответственностью  
«Всеволожский Мясной Двор»

(должность, наименование организации)

И.В. Егоров

(подпись)

(Ф.И.О.)

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Заместитель Председателя  
комитета по сохранению культурного  
наследия Ленинградской области

(должность, наименование органа охраны  
объектов культурного наследия)

Г.Е. Лазарева

(подпись)

(Ф.И.О.)

**АКТ**

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

«6» июля 2023 года

Ленинградская область, Всеволожский  
район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский д.36

Представитель (и) органа охраны объектов культурного наследия (далее –  
Орган охраны), в лице:

специалист первой категории сектора осуществления надзора за состоянием,  
содержанием, сохранением, использованием и популяризацией объектов  
культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия  
Ленинградской области Сафаров Эмиль Алмасович

(должность, структурное подразделение, ФИО)

эксперта сектора осуществления надзора за состоянием, содержанием, сохранением,  
использованием и популяризацией объектов культурного наследия Ленинградской  
области Дорошенкова Александра Сергеевича

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Составил (и) настоящий Акт в отношении объекта культурного наследия:  
регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.».  
(наименование в соответствии с актом о принятии на государственную охрану)

1. Сведения об объекте культурного наследия

4	7	1	7	1	1	0	8	6	8	9	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

1.1. Категория историко-культурного значения:

федеральная  региональная  муниципальная

1.2. Тип:

здание  сооружение  помещение

произведение ландшафтной архитектуры  
и садово-паркового искусства

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

Ленинградская область  
(субъект Российской Федерации)

Всеволожский район, г. Всеволожск  
(населенный пункт)

пр. Всеволожский д. 36 корп./стр.  пом./кв.

1.4. Правообладатель (ли):

**Пользователь (ли):** Общество с ограниченной ответственностью  
 «Всеволожский Мясной Двор» 4703083992, 1064703003265 зарегистрирован  
 16.02.2021.

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица;  
 ФИО индивидуального предпринимателя; ФИО физического лица)

1.5. Год постройки: 1912 г.

1.6. Площадь объекта культурного наследия: 223,4 м.кв.

1.7. Этажность: 1этаж.

1.8. Предмет охраны (указать при наличии):

Приказ комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/16-47 от 17.06.2016.

Границы территории (реквизиты нормативно-правового акта):

Приказ комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/16-47 от 17.06.2016.

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/20-107 от 03.04.2020.

## 2. Техническое состояние

В результате визуального осмотра технического состояния объекта культурного наследия уполномоченным представителем Органа охраны установлено, что:

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

Развитие промышленности и строительство электростанций привело к увеличению спроса на торф в конце XIX в. Ближайшими к столице и крупнейшими торфяными болотами являлись Ириновское и Синявинское. На Ириновских болотах, принадлежавших барону П.Л. Корфу, начались интенсивные торфоразработки. Для транспортировки торфа был разработан проект узкоколейной железной дороги, которая проходила через Приютино, Рябово и Щеглово и заканчивалась в Ириновке. 1 октября 1892 г. было открыто регулярное движение по всей линии. Население в районе железной дороги и торфоразработок существенно возросло. Уплотнилась застройка на прилегающих к железнодорожной станции территориях. Здесь открылась кондитерская, шутовской балаган Кяу. Напротив станции открылась гостиница, на другой части площади 9 располагалось первое каменное здание поселка Всеволожский (владелец – Н.Н. Хомяков). Возведение рассматриваемого каменного дома началось не раньше 1912 г., строительство было завершено к 1914 г. Здание представляло собой одноэтажную постройку, прямоугольное в плане, на главном фасаде устроен мезонин с балкончиком и две восьмиугольные башенки со шлемовидным завершением. Мезонин и башенки деревянные, обшиты вагонкой.

С 2005 г. здание не использовалось из-за аварийности. В 2009 г. обрушилась крыша здания. В 2013 г. здание представляло собой прямоугольную в плане постройку со скошенными углами лицевого (южного фасада). Фундаменты здания ленточные бутовые, стены кирпичные на цементно-песчаном растворе. Перекрытия – металлические балки с деревянным заполнением, кровля металлическая вальмовая листовая по деревянной обрешетке по деревянным стропилам. Внутри сохранялись фрагменты отделки второй половины XX в. Доминанта лицевого фасада – мезонин; фасад фланкировали две деревянные башенки со шпильями. Мезонин и башенки имели деревянную обшивку. Фрагментарно сохранились резные пояски под свесами крыши мезонина и башен, наличники на окнах башенок. Стены находились в аварийном состоянии, перекрытия, кровля и лестница были утрачены, мезонин и башенки обрушены.

Здание объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.» расположено в южной части квартала, ограниченного Всеволожским пр., Заводской ул. и ул. Плоткина. Южный лицевой фасад выходит на восточную сохранившуюся часть бывшей привокзальной площади, западный



фасад на Заводскую ул., восточный фасад на пр. Всеволожского, северный фасад на внутреннюю территорию квартала. Здание одноэтажное кирпичное, прямоугольное в плане, неоштукатуренное, в аварийном состоянии. Утрачена скатная вальмовая кровля, на центральном лицевом фасаде утрачены две деревянные башенки со шпилями, южный фасад со стороны улицы закрыт баннером. Здание не эксплуатируется.

Общее состояние здания – неудовлетворительное(аварийное).

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

а) фундаменты:

Не обследовались - не доступны для визуального осмотра.

б) цоколи и отмостки:

Отмостка – отсутствует;

Цоколь каменный на известковом растворе, местами поверх нанесён штукатурный слой.

в) стены:

Кирпичные, местами сохранилась оштукатуренные участки стен.

Кирпичная кладка в неудовлетворительном состоянии. Наблюдается:

- разрушение кирпича,
  - разрушение шовного состава;
  - из-за процессов намокания и выветривания, зафиксированы биопоражения;
- Временноекрытие стен не обеспечивает защиту от атмосферных осадков.

Общее состояние - неудовлетворительное.

г) крыша (стропила, обрешетка, кровля):

- отсутствует.

д) главы, шатры, их конструкции и покрытие:

- отсутствуют.

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

Лучковые оконные проёмы, оконные заполнения с расстекловкой отсутствуют.

Дверные заполнения утрачены.

Состояние неудовлетворительное.

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

Утрачены.

з) перекрытия:

Утрачены.

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

Отсутствуют

2.4. Живопись (монументальная и станковая):

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

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

Прилегающая территория не благоустроена.

### 3. Особые условия

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

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

### 4. Выводы

По результатам проведенного осмотра объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский д. 36; установлено, что состояние объекта – неудовлетворительное.

Требуется выполнение полного комплекса работ по сохранению объекта культурного наследия.

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

№ п/п	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1	Научно-исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	31.12.2024	
2	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.12.2024	
3	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.12.2026	
4	Установка информационной надписи и обозначений на объекте культурного наследия	31.12.2026	


Приложение: материалы фотофиксации на 8 л. в 1 экз. (15 фото)

Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области

специалист первой категории сектора осуществления надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием и популяризацией объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области

 Сафаров Э.А.  
(подпись) (ФИО)

эксперт сектора осуществления надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием и популяризацией объектов культурного наследия Ленинградской области

 Дорошенко А.С.  
(подпись) (ФИО)



Приложение к акту технического состояния  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в»  
Ленинградская область, Всеволожский район,  
г. Всеволожск пр. Всеволожский. д. 36  
от 06.07.2023

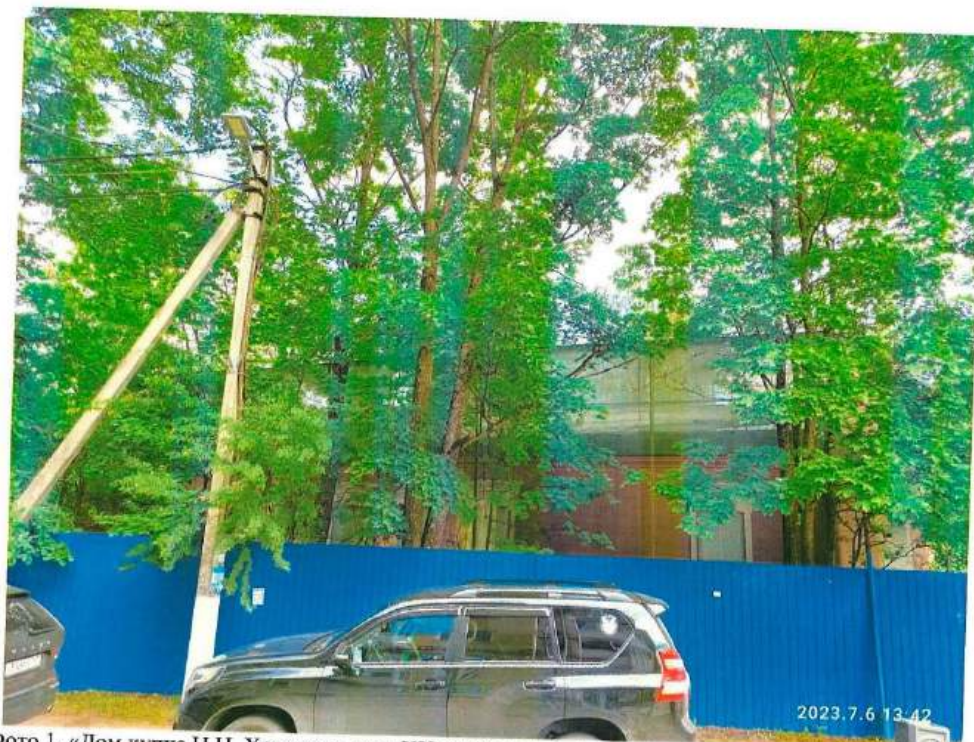


Фото 1. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» западный фасад, по периметру земельного участка установлено металлическое ограждение синего цвета для ограничения доступа на территорию посторонних лиц.



Фото 2. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» южный фасад, на фасаде по периметру объекта натянут баннер.

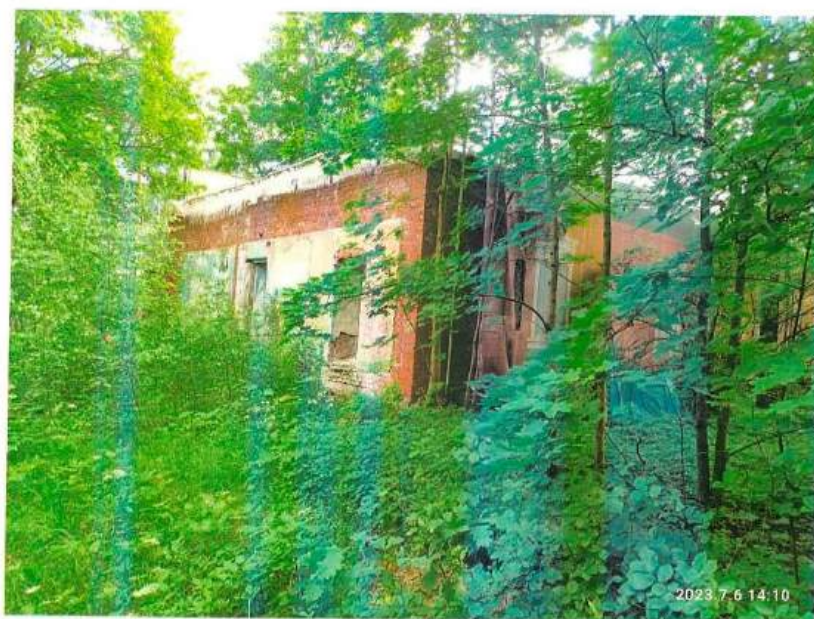


Фото 3. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» южный фасад, на фасаде по периметру объекта натянут баннер.





Фото 4. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» северный фасад.



Фото 5. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» помещения внутри основного объема здания.





Фото 6. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» помещения внутри основного объёма здания.



Фото 7. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» помещения внутри основного объёма здания.

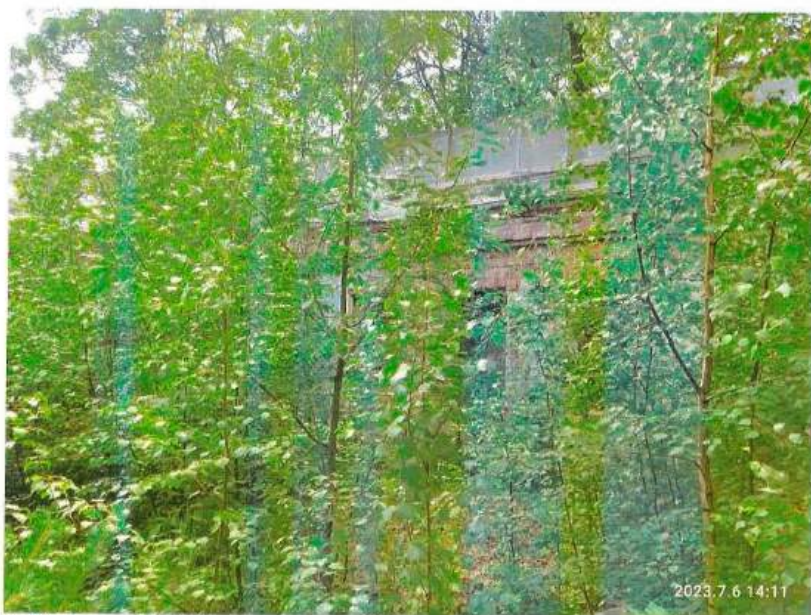


Фото 8. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» помещения внутри основного объёма здания.



Фото 9. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» помещения внутри основного объёма здания.





Фото 10. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» помещения внутри основного объёма здания.



Фото 11. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» помещения внутри основного объёма здания.



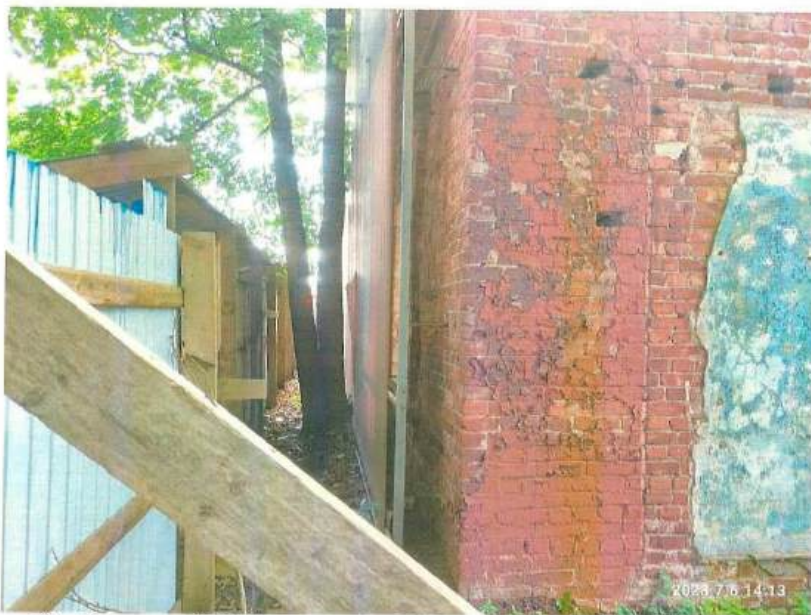


Фото 12. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» остатки окрасочного слоя на фасаде.



Фото 13. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» закрепление баннера к фасаду здания.



Фото 14. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» остатки штукатурного слоя на фасаде здания в месте примыкания с утраченной пристройкой.



Фото 15. «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в» цоколь здания.





АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

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

На №



Приемная заместителя  
председателя Правительства  
ЛО - Комитет по сохранению  
культурного наследия

01-09-11551/2024-0-1  
27.01.2025

## РАЗРЕШЕНИЕ

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 27.01.2025 № 05-02/25-3

В соответствии с пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25 июня 2002 года  
№ 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов  
Российской Федерации»

Выдано

Обществу с ограниченной ответственностью  
«АртКорпус»

(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой  
формы или Ф.И.О - индивидуального предпринимателя - проводящей(его) работы по  
сохранению объектов культурного наследия)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

7	8	1	3	2	3	1	7	8	3										
1	1	5	7	8	4	7	3	2	6	7	1	3							

Адрес места нахождения  
(места жительства)

191028  
(индекс)

Санкт-Петербург  
(Республика, область, район, город)

Моховая  
(улица)

28  
(дом)

-  
(корпус)

А  
(лит.)

73  
(кв.)

Контактный телефон:  
(включая код города)

8 (911) 922-00-21

факс

8 (911) 922-00-21

Сайт/Эл. почта:

antonov.nikolai@gmail.com

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

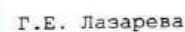
Выдана

МКРФ № 14170  
(№ лицензии)

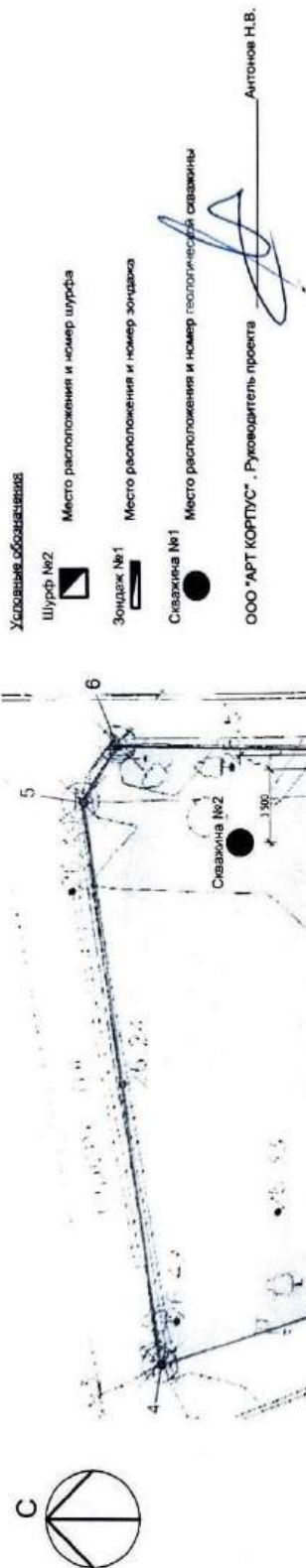
от 13 апреля 2017 года  
(дата выдачи лицензии)



<sup>1</sup> Указываются конкретные виды работ, согласно перечню указанному в заявлении о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.



Объект культурного наследия «Дом купца Н.И. Хомякова, нач. XX в.  
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 36»  
М 1:200






Федеральное публично-правовое агентство "Росреестр" по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2025, поступившего на рассмотрение 29.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.09.2025г. № КУВН-001/2025-182627716			
Кадастровый номер:	47:07:1301049-44		
Номер кадастрового квартала:	47:07:1301049		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, Всеволожский пр-т, уч. №36		
Площадь:	910 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб.:	3311153.3		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:07:1301169:328, 47:00:0000000:1693		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для реконструкции здания Почты ("Дом купца И.И. Хомикова")		
Сведения о кадастровом инженере:	Савини Андрей Александрович, дата завершения кадастровых работ: 26.12.2013		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сторожилов Игорь Олегович, кадастровый инженер</small> <small>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 01.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------


Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.09.2025г. № КУВН-001/2025-182627716			
Кадастровый номер:	47:07:1301049-44		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: вид		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сторожилов Игорь Олегович, кадастровый инженер</small> <small>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 01.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМенование Должности	Сертификат: 809B6D5C3A40DB4459E627816F8F9 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Республика Беларусь 01.04.2024 в 16:18:05		ИНИЦИАЛЫ, Фамилия

Розділ 2 Лист 4

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАНО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко ИРИНА АЛЕКСАНДРОВНА Инициалы, фамилия Подпись: ФИД/АНАД/С/УБ/Б/ГО/УД/РА/О/И/И РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Делопольное и ЮР.С/Б/С/Б/С/И от 20.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.09.2025г. № КУВН-001/2025-182627716			
Кладовый номер:		47:07:1301049:44	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Стороженко Юрием Олеговичем Исполнительный Служащий Государственной регистрации, кадастра и картографии Должность с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.09.2025г. № КУВН-001/2025-182627716			
Кадастровый номер:		47:07:1301049:44	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		<div><div><p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Юрием Олеговичем Исполнительный Служащий Государственной РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность с 02.08.2024 по 26.10.2025</p></div></div>	

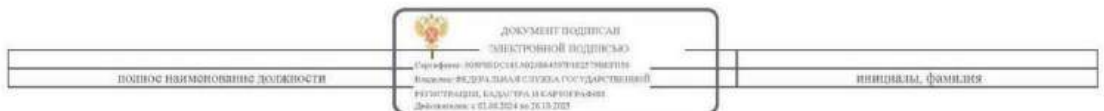


Земельный участок
вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 20

47:07:1301049:44

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Помер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	82°14.7'	26.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	123°38.4'	3.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	181°33.4'	37.19	данные отсутствуют	47-07-0000000-94133(2)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	218°32.2'	2.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	271°59.0'	10.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	295°39.6'	5.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.1	342°50.8'	36.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



Ришдел 3.2 Лист 8

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 20

47:07:1301049:44

Сведения о характерных точках границы земельного участка
----------------------------------------------------------

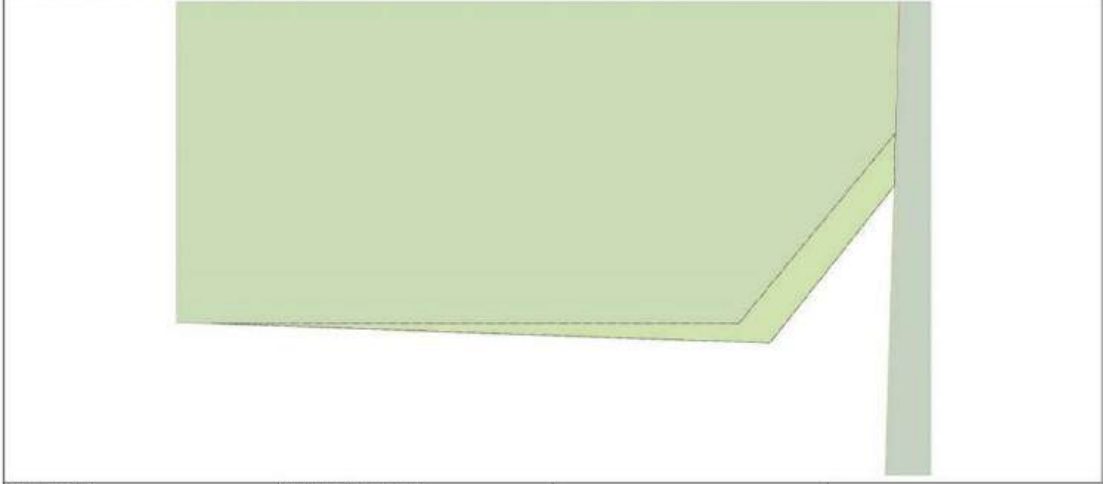
Средняя квадратичная погрешность определения

точка	X	Y	координат характерных точек границ земельного участка, м	
1	2	3	4	5
1	445387	2233110.56	-	0.1
2	445352.14	2233121.32	-	0.1
3	445349.81	2233126.17	-	0.1
4	445349.43	2233137.14	-	0.1
5	445351.69	2233138.94	-	0.1
6	445388.87	2233139.95	-	0.1
7	445390.64	2233137.29	-	0.1
1	445387	2233110.56	-	0.1



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.09.2025г. № КУВН-001/2025-182627716			
Кадастровый номер:		47:07:1301049:44	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:07:1301049:44/1	
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование документа		инициалы, фамилия	
<div>документ государственной регистрации недвижимости Сертификат государственной регистрации Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Регистрация, кадастра и картографии Действителен с 02.09.2025 по 24.10.2025</div>			

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.09.2025г. № КУВН-001/2025-182627716			
Кадастровый номер:		47:07:1301049:44	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:07:1301049:44/2	
			
Масштаб 1:60		Условные обозначения:	
полное наименование документа		инициалы, фамилия	
<div>документ государственной регистрации недвижимости Сертификат государственной регистрации Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Регистрация, кадастра и картографии Действителен с 02.09.2025 по 24.10.2025</div>			

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.09.2025г. № КУНИ-001/2025-182627716			
Кадастровый номер:		47:07:1301049-44	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:07:1301049-44/3	
Масштаб 1:400      Условные обозначения:			

полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.09.2025г. № КУНИ-001/2025-182627716			
Кадастровый номер:		47:07:1301049-44	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:07:1301049-44/4	
Масштаб 1:400      Условные обозначения:			

полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.09.2025г. № КУВН-001/2025-182627716			
Кадастровый номер:		47:07:1301049-44	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
47:07:1301049-44/1	866	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ комитета по культуре от 17.06.2016 № 01-03/16-47 выдан: Комитет по культуре Ленинградской области; Содержание ограничения (обременения): Ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Земельным кодексом РФ.	
47:07:1301049-44/2	3	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Малый гостинный двор К.Ф. Штейнмейера" от 27.02.2019 № 01-03/19-131 выдан: Комитет по культуре Ленинградской области; Содержание ограничения (обременения): ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Земельным кодексом РФ.	
47:07:1301049-44/3	80	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения: на территории охранной зоны запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиодиффузии, а также совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиодиффузии; 1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи или линии радиодиффузии, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земельные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съёмочные, почвенные, геофизические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот,	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия	
		Стор. Фамилия: ИВЕНКОСНОВА АЛЕКСАНДРА ВЛАДИМИРОВНА Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна с 05.08.2024 по 30.10.2025		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.09.2025г. № КУВН-001/2025-182627716			
Кадастровый номер:		47:07:1301049-44	
47:07:1301049-44/4	80	сстаивать материалы, норма и уборки, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии, строить каналы (арканы), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, поделочно-технологические, диспетчерские и землечерпательные работы, выдвигать рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений природными орудиями лова, устраивать ледовон, производить лезку и заготовку льда; Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отвалными якорями, цепями, ложами, волокушами и т.п.; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиодиффузии; ж) производить защиту подземных коммуникаций и коррозии без учета происходящих подземных кабельных линий связи; 2. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиодиффузии, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиодиффузии, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застраховщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиодиффузии по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоянки химически активных веществ и склады промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замеры, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодези; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (подземных и наземных) и радиорелейных станций, кабельных колодезев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных шкафов, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиодиффузии в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиодиффузии (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое); (Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 г. № 578); Реестровый номер границы: 47.07.2.1206	
47:07:1301049-44/4	80	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: доверенность от 20.04.2021 № 1927736; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении	


полное наименование должности		документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия	
		Стор. Фамилия: ИВЕНКОСНОВА АЛЕКСАНДРА ВЛАДИМИРОВНА Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна с 05.08.2024 по 30.10.2025		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.09.2025г. № КУ/ВН-001/2025-182627716			
Квартальный номер:		47-07/1301049-44	

или изъятием территории/зона или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 09.08.2022 № Р/ВД-0123/2022-59506; иной документ, содержащий описание объекта от 18.10.2022 № Р/ВД-0123/2022-59506. Содержание ограничения (обременения): Ограничения, предусмотренные Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. N 578. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи или линии радиодиффакции, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и курьерные работы, планировку грунта землестроительными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земельные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, почвоведные, геосистемные и другие землепользовательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, рассадку плодовых садов, содержать скот, экспортировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, утилизировать, устанавливать проезд и стеновые автопарков, тракторов и механизмов, проносить негабаритные грузы вод перевозками воздушных линий связи и линий радиодиффакции, строить кизилы (арксы), утилизировать загромождения и другие препятствия; д) утилизировать прицепы для стенок судов, барок и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подково-технические, двуопускательные и землестроительные работы, выдвигать рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений прибрежными орудиями лова, утилизировать водопровод, производить ловку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать ядра, продукты с отделочными материалами, цементами, лопатами, волочками и т.п.; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередачи, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиодиффакции; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета происходящих несущихся кабельных линий связи. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиодиффакции, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и сооружений, осуществлять переустройство холостовых, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, устанавливать столбы воздушных линий связи и линий радиодиффакции, размещены технические сооружения радиосвязных станций кабельных линий и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застраховщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиодиффакции по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить вскрытие трасс подземных кабельных линий связи, утилизировать на этих трассах временные склады, стойки электрических активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать заборы, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колоды; в) открывать двери и люки несоблюдениям указательных и регистраторных пунктов (исключая и подземные) и радиосвязных станций, кабельных колодцев (телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных шкафов, а также подстанций с линиями связи (за исключением линий, обслуживающих эти линии); г)

[illegible]

Земельный участок: вид объекта недвижимости				Лист 10
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20	
29.09.2025г; № КУИИ-001/2025-182627716				
Кадатстровый номер:		47:07:1301049:44		
<p>ограничить трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самостоятельно осуществлять и абонентская телефонной линии и линии радиосвязи в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиосвязи (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, нагромождать на них посторонние предметы и другое);</p> <p>Регистральный номер граница: 47:07-6.1149. Вид объекта реостра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: охранная зона объекта «ВОЛП УС Ярославль – УС СМПП Приморск. Этап 1.4. Строительство. Этап 1.4 граница Ленинградской области – УС Кириши; УС Новкино – УС СМПП Приморск; отводы на ПРС Магиза, ПРАБ Неизамо; Тип зоны: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиосвязи.</p>				

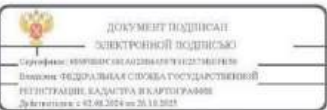
ПОДПИСИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: Инициаторы сделки (Инициаторы) Владелец: Федерация спорта (Федерация) Регистрация: Кадастра (Регистрация)	ИНИЦИАТЫ, ФИЗИЧЕСКИ
--------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
29.09.2025г. № КУ ВИ-001/2025-182627716				
Кадастровый номер:		47:07:1301049-44		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:07:1301049-44/1				
Система координат МСК 47 зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	445386.5	2233111.35	-	0.5
2	445351.8	2233122.61	-	0.5
3	445349.78	2233126.98	-	-
4	445349.43	2233137.14	-	0.1
5	445351.69	2233138.94	-	0.1
6	445388.87	2233139.95	-	0.1
7	445390.43	2233137.6	-	-
1	445386.5	2233111.35	-	0.5

ПОЛНОЕ НАИМенование должности		 <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 40991030306102204079701022794619030 Внесено в Единый государственный реестр недвижимости Действителен с 02.04.2024 по 30.10.2025</div>	Инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182627716				
Кадастровый номер		47:07:1301049-44		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:07:1301049-44/2				
Система координат МСК 47 зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	445349.71	2233136.69	-	0.5
2	445349.71	2233129.06	-	-
3	445349.43	2233137.14	-	0.1
4	445351.69	2233138.94	-	0.1
5	445352.45	2233138.96	-	-
1	445349.71	2233136.69	-	0.5

ПОЛНОЕ НАИМенование должности		 <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 40991030306102204079701022794619030 Внесено в Единый государственный реестр недвижимости Действителен с 02.04.2024 по 30.10.2025</div>	Инициалы, фамилия



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
29.09.2025г. № КУВН-001/2025-182627716				
Кадастровый номер:		47:07:1301049-44		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:07:1301049-44/3				
Система координат МСК 47 зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	445349.78	2233126.94	-	-
2	445384.61	2233111.3	-	-
3	445353.33	2233120.95	-	-
4	445352.04	2233121.53	-	-
5	445349.81	2233126.17	-	0.1
1	445349.78	2233126.94	-	-

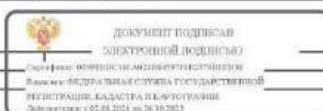
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стор. Фамилия, Инициалы, Отчество Владимир Владимирович РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ Действителен с 02.03.2024 по 26.10.2025		Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
29.09.2025г. № КУВН-001/2025-182627716				
Кадастровый номер:		47:07:1301049-44		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:07:1301049-44/4				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	445349.78	2233126.94	-	-
2	445349.81	2233126.17	-	-
3	445352.04	2233121.53	-	-
4	445353.33	2233120.95	-	-
5	445384.61	2233111.3	-	-
1	445349.78	2233126.94	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стор. Фамилия, Инициалы, Отчество Владимир Владимирович РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ Действителен с 02.03.2024 по 26.10.2025		Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				

На основании запроса от 29.09.2025, поступившего на рассмотрение 29.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

		Этажность	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2025г. № КУ-БИ-001/2025-182627717			
Кадастровый номер:	47:07:1301169:328		
Номер кадастрового квартала:	47:07:1301169		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Равное присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 654/А; Условный номер 47-00-5/2003-113		
Местонахождение:	Ленинградская область, р-н Всеволожский, г. Всеволожск, пр-кт. Всеволожский, д. 36		
Площадь:	223,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание отдела доставки почты (в стадии разрушения) (составляющая часть объекта - 60 %)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1912		
Год завершения строительства:	1912		
Кадастровая стоимость, руб.:	1651541,46		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:07:1301049:44		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

[illegible]

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182627717	
Кадастровый номер:	47.07.1301169-328
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 471711086890005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Дом купца Н.Н. Хомикова, нач. XX в., 2017-10-02, 108387-р решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 08.09.2011
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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Егорцов Игорь Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЫСЕВОЛОЖСКИЙ МЯСНОЙ ПРОД." 4703083902



		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 009010C8DCA020B6A5978E2790EEF34 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАЩИТЫ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ





[illegible]

Ракета 5      Директ 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

[illegible]

Министерство культуры  
Российской Федерации

## ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 04170 от 13 апреля 2017 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью «АртКорпус»**

**ООО «АртКорпус»**

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **1157847326713**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7813231783**

005337



Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**197110, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина,  
д. 39, лит. Б, пом. 8-Н**

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя),  
и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок

**бессрочно**

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения  
лицензирующего органа – приказа:

**№554 от 13 апреля 2017 г.**

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой  
частью на 1 листе.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

**О.В.Рыжков**

(ф.и.о. уполномоченного лица)



Министерство культуры  
Российской Федерации

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к лицензии № **МКРФ 04170** от **13 апреля 2017 г.**

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по инженерному укреплению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

реставрация и воссоздание наружных и внутренних декоративно-художественных покрасок;

реставрация, консервация и воссоздание штукатурной отделки;

реставрация, консервация и воссоздание архитектурно-лепного декора;

реставрация, консервация и воссоздание поверхности из искусственного мрамора;

ремонт, реставрация и воссоздание кровель;

ремонт, реставрация и воссоздание металлических конструкций;

ремонт, реставрация и воссоздание оконных и дверных приборов;

ремонт, реставрация, консервация и воссоздание деревянных конструкций и деталей;

реставрация и воссоздание резьбы по деревянным конструкциям;

реставрация и воссоздание паркетных полов;

ремонт, реставрация и консервация ограждающих конструкций и распорных систем;

ремонт, реставрация, консервация и воссоздание оснований и фундаментов;

ремонт, реставрация, консервация и воссоздание кладок, конструкций;

реставрация, консервация и воссоздание мебели;

реставрация, консервация и воссоздание резьбы по дереву;

реставрация, воссоздание и консервация тканей, гобеленов и ковров;

реставрация и воссоздание осветительных приборов;

реставрация и воссоздание деталей из черного и цветных металлов;

реставрация и воссоздание позолоты;

реставрация и воссоздание керамического декора;

реставрация и воссоздание мозаики;

реставрация, консервация и воссоздание монументальной живописи;

реставрация, консервация и воссоздание скульптуры;

реставрация и воссоздание исторического ландшафта и произведений садово-паркового искусства;

приспособление инженерных систем и оборудования;

приспособление систем электрообеспечения.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

О.В.Рыжков

(ф.и.о. уполномоченного лица)

005337



## **СОДЕРЖАНИЕ**

**Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36: «Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 36», ООО «АртКорпус», 2025 г. (шифр 2025-1)**

<b>А к т государственной историко-культурной экспертизы</b>	<b>Лист № 1-41</b>
<b>Приложения к Акту государственной историко-культурной экспертизы:</b>	
<b>Приложение № 1 (Историческая иконография)</b>	<b>Лист № 42-57</b>
<b>Приложение № 2 (Предмет охраны и границы территории объекта культурного наследия)</b>	<b>Лист № 58-65</b>
<b>Приложение № 3 (Материалы фотофиксации)</b>	<b>Лист № 66-90</b>
<b>Приложение № 4 (Протоколы и договоры с экспертами)</b>	<b>Лист № 91-105</b>
<b>Приложение № 5 (Документы, представленные заказчиком)</b>	<b>Лист № 106-147</b>