

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненной ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24)

Дата начала проведения экспертизы	02.10.2025 г.
Дата окончания проведения экспертизы	25.11.2025 г.
Место проведения экспертизы	г. Выборг, г. Санкт-Петербург
Заказчик экспертизы (заявитель)	ООО «Лендевелопмент», генеральный директор Демин А.В. Юр. адрес: г. Санкт-Петербург, Болотная ул., д. 1 литера А, помещ. 1-н, 4 этаж, пом. 179 Тел. _7-921-951-28-56 E-mail: help@lendevelopment.ru; a.demin@lendevelopment.ru ОГРН 107847061585; ИНН / КПП 7813465990/780201001

Сведения об экспертах (состав экспертной комиссии): председатель экспертной комиссии **Куваева Юлия Петровна**; ответственный секретарь экспертной комиссии **Глинская Наталия Борисовна**; член экспертной комиссии **Калинин Валерий Александрович**

Фамилия, имя, отчество	Куваева Юлия Петровна
Образование	Высшее Санкт-Петербургский инженерно-строительный институт (1992 г.), Академия реставрации, г. Москва, 1995 г. – архитектор-реставратор
Специальность	Архитектор
Стаж работы по профессии	33 года
Место работы и должность	Архитектор-реставратор, архитектор I категории ООО «Спецпроектреставрация-Выборг»; аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы МК РФ приказом № 1750 от 01.10.2025 г. (п. 3)
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; - документация, обосновывающая определение категории

	историко-культурного значения объекта культурного наследия
Фамилия, имя, отчество	Глинская Наталия Борисовна , секретарь экспертной комиссии
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина.
Специальность	искусствовед
Стаж работы по профессии	47 лет
Место работы и должность	заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
Фамилия, имя, отчество	Калинин Валерий Александрович , член экспертной комиссии
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет.
Специальность	инженер-строитель
Стаж работы по профессии	22 года
Место работы и должность	главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

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

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

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

подписано усиленной квалифицированной электронной подписью

Глинская Н.Б.

- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Председатель экспертной комиссии: Куваева Ю.П.
«25» ноября 2025 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

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

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

Основания проведения государственной историко-культурной экспертизы:

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

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

Определение соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненной ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24).

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

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение,

каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненная ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24).

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

1. «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненная ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24), в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

Том 1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр ЭЦ-19/24-ПР.ИРД), ООО «Лендевелопмент»;

Том 1.2. Предварительные исследования. Фотофиксация (шифр ЭЦ-19/24-ПР.ФФ), ООО «Лендевелопмент»;

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ИАБИ), ООО «Лендевелопмент»;

Том 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ОЧ1), ООО «Лендевелопмент»;

Том 2.3. Историко-архитектурные натурные исследования. Зондажи (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ОЧ2), ООО «Лендевелопмент»;

Том 2.4. Историко-архитектурные натурные исследования. Фотофиксация (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ФФ), ООО «Лендевелопмент»;

Том 2.5. Комплексное инженерно-техническое обследование здания. Инженерно-технические исследования. Отчет (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ТО), ООО «Контрфорс», договор подряда № 09/1224 от 25.12.2024 г.

Том 2.6. Обследование внутристенных вентиляционных и дымовых каналов (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ОВК), ООО «Лендевелопмент»;

Том 2.7. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам. Отчет (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ИХТИ), ООО «Лендевелопмент»;

Подраздел 2.2. Инженерные изыскания (шифр ЭЦ-10/24-ИГДИ), ООО «Энви ЭКСПЕРТ», договор подряда № 5-ИГДИ/25 от 10.02.2025 г.

Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления:

Том 3.1. Пояснительная записка (шифр ЭЦ-19/24-П.ПЗ), ООО «Лендевелопмент»;

Том 3.2. Архитектурные решения (шифр ЭЦ-19/24-П.АР), ООО «Лендевелопмент»;

Том 3.3. Конструктивные решения (шифр ЭЦ-19/24-П.КР), ООО «Лендевелопмент»;

Том 3.4. Методические рекомендации по технологии ведения реставрационных работ (шифр ЭЦ-19/24-П.ТР), ООО «Лендевелопмент»;

Том 3.5. Электрическое освещение, силовое электрооборудование. Молниезащита и заземление (шифр ЭЦ-19/24-П.ЭОМ), ООО «Лендевелопмент»;

- Том 3.6. Система водоснабжения и водоотведения (шифр ЭЦ-19/24-П.ВК), ООО «Лендевелопмент»;
- Том 3.7. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха (шифр ЭЦ-19/24-П.ОВиК), ООО «Лендевелопмент»;
- Том. 3.8. Индивидуальный тепловой узел (шифр ЭЦ-19/24-П.ИТП), ООО «Лендевелопмент»;
- Том. 3.9. Пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (шифр ЭЦ-19/24-П.АПС), ООО «Лендевелопмент»;
- Том 3.10. Мероприятия по защите от шума (шифр ЭЦ-19/24-П.ЗШ), ООО «Лендевелопмент»;
- Том 3.11. Технологические решения (шифр ЭЦ-19/24-П.ТХ), ООО «Лендевелопмент»;
- Том 3.12. Схема планировочной организации земельного участка (шифр ЭЦ-19/24-П.СПОЗУ), ООО «Лендевелопмент»;
- Том 3.13. Проект организации работ по реставрации объекта культурного наследия (шифр ЭЦ-19/24-П.ПОР), ООО «Лендевелопмент»;
- Том 3.14. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр ЭЦ-19/24-П.МПБ), ООО «СЕТ», договор подряда № 11-02-2025/ГА от 11.02.2025 г.;
- Том 3.15. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (шифр ЭЦ-19/24-П.ОДИ), ООО «Лендевелопмент».
2. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 13.01.2025 г. № 05-05/25-05.
 3. Технический паспорт на 2 этажн. здание (литер. А) по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, от 21.08.2008 г.
 4. Выписка из ЕГРН на земельный участок площадью 302+/- кв. м по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, ул. Прогонная, 2 а, от 30.09.2024 г.
 5. Выписка из ЕГРН на здание площадью 275,6 кв.м по адресу: Ленинградская обл., р-н Выборгский, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, от 30.09.2024 г.
 6. Акт регистрации вновь выявленных объектов г. Выборга, представляющих историко-культурную ценность № 5-5 от 14.03.1989 г.
 7. Границы территории объекта культурного наследия согласно «Проекту объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Выборга», Санкт-Петербург, ООО «Добрый город», 2018 г. (не утвержден).
 8. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-03/25-28 от 22.05.2025г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Прогонная, дом 2 а».
 9. Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 05-02/25-09 от 11.03.2025 г.

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

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

Проведенные исследования выполнены на основании изучения представленной ООО «Лендевелопмент» проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. корпус, каретник», по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы выполнено:

- изучение историко-архивных и библиографических исследований, архивных материалов и библиографических источников по зданию;
- изучение и анализ проектной документации, представленной на экспертизу;
- ознакомление и анализ Предмета охраны объекта, утвержденного приказом Комитета по сохранению культурного наследия № 01-03/25-28 от 22.05.2025 г.;
- ознакомление, изучение и анализ документов по объекту, представленных Заказчиком;
- ознакомление с объектом в натуре;
- фотографические изображения объекта (фасады, помещения) - 23.01.2025 г.;
- анализ соответствия представленной проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненной ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24), требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов).

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

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

Общие сведения

Выявленный объект культурного наследия «Хоз. строение, каретник» расположен в северной части исторического центра г. Выборга на межевом участке № 52 квартала № 2 бывшего городского района Линнойтус (согласно генплану города 1861 г.), по адресу: ул. Прогонная, д. 2 а. Здание входит в застройку участка, на котором расположены еще два

объекта: выявленный объект культурного наследия «Дом жилой б. Стюнкеля», 1870-е гг., арх. К.К. Андерсон, ул. Подгорная, 17, и выявленный объект культурного наследия «Гостиница «Мотти» (согласно Постановлению СМ РСФСР № 624 от 04.12.1974 г. объект культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в 1829 г. жил композитор Глинка Михаил Иванович», 1785 г., Прогонная ул., 2;

Согласно Приказу МК РФ № 119 от 20.01.2015 г. «Об утверждении территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области» все 3 каменных здания на исследуемом участке входят в состав комплекса «Усадьба городская», кон. XVIII-XIX вв., Прогонная ул., 2, 2 а/Подгорная ул., 17: «Дом жилой б. Стюнкеля», 1870-е гг., арх. К.К. Андерсон, ул. Подгорная, 17; «Гостиница «Мотти» (Дом, в котором в 1829 г. жил композитор Глинка Михаил Иванович», 1785 г., Прогонная ул., 2; «Конюшня, каретник», кон. XVIII-XIX вв., Прогонная ул., 2 а.

Краткая историческая справка

ИСТОРИЯ ФОРМИРОВАНИЯ КВАРТАЛА, УЧАСТКОВ И ИХ ЗАСТРОЙКИ

Начало формирования территории квартала, участка и его застройки, на которой находится объект, относится к 1-ой половине XIV в. в результате быстрого роста торгово-ремесленного значения Выборга.

Юго-восточнее острова с воздвигнутым на нем в конце XIII в. замком, располагалась материковая часть (крутой, скалистый мыс), которая постепенно заселялась и застраивалась. Вначале поселение размещалось по берегам С-З части мыса. Были определены градоформирующие факторы: проложены основные планировочные оси - главные дороги; построены собор, Доминиканский (Черных братьев) и Францисканский (Серых Братьев) монастыри, устроена гавань. Улицы были узкими и извилистыми, изгибались вверх и вниз по холмам. Купцы занимали места поблизости гавани.

В 1403 г. Выборг получил статус города. Началось интенсивное развитие застройки вдоль Карельской дороги, где сосредотачивалась основная торговля, связанная с сухопутным путем. Вдоль нее селились иностранные купцы, вследствие чего эту улицу называли Немецкой (участок совр. ул. Северный вал, переходящий в ул. Прогонную).

В 1470-е гг. Выборг стал пограничным городом Шведского королевства. Он вместе с застройкой и двумя монастырями был обнесен каменными оборонительными стенами по периметру всего мыса. Территория, окруженная фортификационными укреплениями, стала называться Каменным городом. Выборг стал городом-крепостью.

Планировочная структура города с радиально-кольцевыми чертами носила нере-

гулярный характер. Внешнее кольцо составляли каменные городские стены, внутреннее – 2 улицы, расходившиеся в противоположные стороны от предмостовой площади: Восточная (Немецкая, совр. Северный вал, переходящий в ул. Прогонную) и Западная, ведущая к порту и проходившая вдоль морской стороны городских стен (совр. Южный вал). Были проложены 3 основные улицы, остальные в виде троп располагались в хаотичном порядке и связывали отдельные группы построек. Застройка развивалась с учетом расположения доминант и скалистого рельефа, имевшего возвышенную центральную часть. Каркас пространственно-планировочной структуры города создавали 2 монастыря и церковь Св. Марии и Св. Олафа с соборной площадью. Храмы размещались по углам условного треугольного очертания; центром композиции на вершине холма была Ратуша. Застройка была деревянной и частично каменной с дворами.

Местоположение совр. квартала находилось в северной части города. В то время его территория не была освоена. Юго-западную часть квартала и территорию участка, на котором расположен объект, пересекал криволинейный участок улицы, в дальнейшем выпрямленной и получившей название Скотопрогонной за счет того, что она вела к круглой орудийной башне городской крепостной стены «Карьяпортин торни», и вдоль нее прогонялся скот на выпас. С севера квартал огибал криволинейный участок средневековой крепостной стены. С Ю-В от башни Ринкопортти (Рунгаспортти) через весь город в направлении С-В – Ю-З проходила криволинейная улица. С запада к данной территории подходили 2 улицы: Саксалайсгатан (Немецкая) была проложена вдоль С-З участка крепостной стены, вторая в направлении Ю-З – С-В шла от церкви Св. Марии и Св. Олафа (Кафедральный собор), и соединялась с первой в западном углу современного квартала. В соседнем Ю-В квартале располагался Францисканский монастырь. Таким образом, к началу XVII в. были predeterminedены направления всех 4 границ современного квартала.

В то время вся территория в пределах городских стен была застроена.

Для укрепления ворот Карьяпорти в 1550-х гг. с С-В от исследуемой территории была возведена Круглая башня, соединившаяся с башней Карьяпорти двумя стенами.

К середине XVI в. каменная крепостная стена обветшала, и для укрепления обороны города и его защиты с С-В и Ю-В в 1560-1590-е гг. Выборг был окружен новыми крепостными стенами Рогатой крепости (Горнверк). Их возведение велось почти 30 лет. Территорию между стенами старой и новой крепостями называли Земляным городом. Город в старых стенах назывался Каменным. Для выезда из новой крепости в стене, соединявшей Круглую башню с башней Карьяпорт, были устроены ворота. Планировка Земляного города носила более регулярный характер, его территория осваивалась медленно.

Городская застройка представляла собой беспорядочно расположенные и поставлен-

ные впритык друг к другу дома с каменными нижними ярусами с хозяйственными помещениями и деревянными жилыми верхними. Между ними извивались узкие улицы, переулки и тупики. Плотность и беспорядочность застройки приводили к пожарам.

Попытки упорядочить планировку Выборга и провести санитарные меры были предприняты еще в 1540-1550-х гг. Предписывалось расширение поперечных улиц с переносом домов и построек от городской стены, мощение улиц камнем, снос бань, устройство отхожих мест в земле, перенос скотных дворов за пределы городских стен, засыпка ям и удаление нечистот. Требования выполнялись медленно. В 1569 г. надлежало замена деревянных домов каменными. К 1575 г. новые здания в городе так и не были построены.

В эти же годы постепенно разбирались некоторые строения Францисканского монастыря для ремонта башен старой крепостной стены. К концу 1550-х гг. оставшиеся от монастыря церковь и двор были переданы городу. Церковь использовалась под конюшни, а ее подвалы сдавали в аренду. При увеличении роста населения и необходимости в церквях старая церковь была восстановлена и действовала до конца XVI - начала XVII вв.

В последующие годы деревянная городская застройка уничтожалась в результате пожаров 1575, 1594, 1612 и 1618 гг. В 1602 г. в противопожарных целях предписывалось ввести специальный надзор и расширить улицы до 8,4 м, а переулки до 7,2 м. После новые дома стали строить или целиком каменными, или же деревянными на каменных подвалах.

После пожаров 1620 и 1628 гг. возник вопрос о разработке нового генерального плана города с урегулированием его планировочной структуры. В 1640 г. был разработан регулярный план г. Выборга (инж. А. Торстенсон и землемер А. Стренг).

Согласно новому плану Каменный город был разделен на прямоугольные кварталы. Улицы проводились прямолинейно, почти без учета рельефа. Основу уличной сети составили 4 улицы, проходившие вдоль мыса с С-З на Ю-В. Направления старых улиц послужили прокладке новых. Направление ул. Скотопрогонной сохранила Карьяпортингатан (Карьяпортинкату, Прогонная), упиравшаяся в Главные ворота у Круглой башни. Направление Верхней сохранила ул. Большая (Дроттнинггатан, Крепостная), шедшая от Абовского моста к стенам Новой крепости. От нее Пииспанкату (ул. Епископская, Подгорная), шедшая к С-В от Кафедрального собора, была выпрямлена и соединялась у западного угла совр. квартала с Карьяпортингатан, и на юге выходила к воротам Хааконинпорти. Параллельно ней, с другой стороны квартала выпрямили Вииспортинкату (ул. Водной заставы). Некоторые сохранившиеся дома сегодня обозначают направления старых улиц.

Были установлены требования к новой застройке с учетом противопожарной безопасности и презентабельности внешнего облика города. На участках, расположенных рядом с Ратушной площадью и у Кафедрального собора, строились только каменные здания.

Согласно плану конфигурация квартала предполагалась сложной в плане и представляла собой вытянутую к западу трапецию с ломаными северной и западной границами, проложенными вдоль участка старой крепостной стены. Уже были определены 2 границы современного квартала: Ю-В – Вииспортинкату (ул. Водной заставы) и Ю-З – Карьяпортинкату (ул. Прогонная). Западный «хвост» квартала был вычленен из его плана. Предположительно, квартал не осваивался до 1730-х гг. В дальнейшем его плановые габариты в результате изменений застройки в северной части преобразовывались еще не один раз.

В начале XVIII в. Выборг и его окрестности по итогам Северной войны вошли в состав Российской империи. Город стал российской пограничной крепостью и начал быстро заселяться. В Выборге разместились русские солдаты инженерных гарнизонов, поселились чиновники, мелкие торговцы, маркитанты, затем появились настоящие купцы.

Начались работы по восстановлению разрушенной застройки и строительству новой. Старая городская стена была частично перестроена. Инженерные части, захватывали свободные участки и приглянувшиеся строения. На землях вокруг города возникали новые пригороды-форштадты, с С-З за замком в 1730-х гг. строились фортификационные укрепления, получившие название в честь Анны Иоанновны (Крепость Корон-Санкт-Анна).

Ремонтные работы в Главной крепости (Каменного города) начались с 1720 г. Планировка древнего города не претерпела особых изменений.

К 1738 г. квартал получил трапециевидный план с усеченным С-В углом. Его северная граница проходила вдоль участка крепостной стены, не параллельно ему. Определилось направление С-З границы в результате продления Вииспортинкату до крепостной стены. В 1739 г. С-В угол квартала был урезан снова. Сам квартал включал 2 усадьбы.

Исследуемый участок с усадьбой находился в С-З половине квартала. В состав усадьбы входили: квадратный в плане жилой одноэтажный каменный дом с подвалом в западном углу; 2 прямоугольных строения (2-ой жилой дом для прислуги и служебный корпус) с Ю-В от него, построенных посередине Ю-З части участка, и располагавшиеся параллельно и близко другу к другу по Карьяпортинкату, и обращенных торцами к ней; квадратное в плане хозстроение посередине С-В части участка. Северный фрагмент совр. участка выходил за пределы участка начала XVIII в., и являлся частью проложенной вдоль крепостной стены улицы. Сведений о первом владельце участка не выявлено.

Застройка в кварталах включала в себя в основном одно-, и двухэтажные каменные дома с подвалами и высокими черепичными крышами, каменные и деревянные службы и хозяйственные строения. Уличные фасады завершались высокими щипцами. Вдоль ул. Большой (ул. Королевы, Катаринанкату, Линнанкату, совр. Крепостная) и ул. Немецкой (ул. Северный вал) проживала знать, на участках, расположенных в глубине, - «мещане».

К 1756 г. исследуемый квартал приобрел трапециевидный план с выпрямленной северной границей. Северная часть совр. квартала оставалась за пределами. Застройка усадьбы расширилась до 9 строений. Участок с 4 строениями и Ю-В с 5 постройками был разделен криволинейной границей на С-З. В западном углу С-З части появился крупный одноэтажный каменный жилой, П-образный в плане дом, в основе которого вошел подвал 1-го здания с каменными сводами. Прямоугольный в плане 2-ой дом, расположенный посередине Ю-З границы, был продлен к северу, и получил вытянутый криволинейный план; 3-е строение, расположенное за ним по Карьяпортинкату, сохранилось без изменений и вошло в Ю-В часть участка; 4-ое деревянное строение в северной части участка было расширено по северной границе, а в С-З углу появилась хозпостройка. В Ю-В части появились: Г-образный каменный одноэтажный жилой дом в южном углу по Карьяпортинкату (первооснова исследуемого дома) и 3 служебно-хозяйственные постройки за ним. Сведений о владельце участка не выявлено. Застройка обозначалась как «мещанская».

В конце 1760-х гг. владелец С-З и Ю-В частей участка купец А. Тешнин объединил их в один участок под № 1. В конце 1760-х гг. на участке началась перестройка строений.

Жилой дом в западном углу участка был перестроен; при разборке одного из его дворовых ризалитов он получил Г-образный план. После демонтажа хозпостройки в С-З углу участка 2 деревянных строения по северной границе объединили, расширили и приспособили под «хлев» и «конюшню». Два строения посередине Ю-З границы по Карьяпортинкату и 2 каменных одноэтажных строения вдоль Ю-В границы были объединены в «людские избы», за ними в восточном углу участка появился «сарай».

При изменении застройки на участках прямая линия северной границы квартала стала ломаной. Северная часть современного квартала оставалась за его пределами.

В начале 1780-х гг. владелец участка № 1 - трактирщик Г.В. Ладо. Он занялся ресторанным бизнесом, и при нем произошли изменения в усадьбе. Угловой «Г»-образный в плане дом («хоромное строение») был надстроен 2-ым этажом и приспособлен под гостиницу с трактиром. Фасады оформили в стиле классицизма, 2 крыла завершались двухскатными крышами с вальмами. Исследуемое строение осталось одноэтажным. Сам Ладо стал управляющим гостиницы и трактира.

Изменения в застройке в связи с ее развитием и новыми требованиями в строительстве происходили и в соседних кварталах. В Ю-В квартале оставшиеся постройки от Францисканского монастыря и церковь разобрали (сохранились фрагменты стен и фундаментов от части построек). Застройка на участках была представлена одно-, и двухэтажными домами на высоких нижних ярусах. Фасады домов имели простые решения.

Застройка в Главной крепости продолжала периодически подвергаться пожарам. Пожар 1793 г. разрушил почти все строения: были уничтожены деревянные постройки, в руины превращены Кафедральный собор, монастырь Черных братьев и другие дома.

После пожара на участке № 155 сохранились неповрежденными 2 каменных здания: угловой двухэтажный дом с 2 крыльями, покрытыми двухскатными с вальмами крышами, и хозяйственно-служебная постройка вдоль Ю-В границы с уличным объемом под односкатной крышей с вальмой и заглубленным дворовым под односкатной крышей. Деревянные строения сгорели. Постройки соседних кварталов подверглись большому повреждению. Почти не пострадали каменные здания на участках вдоль С-З побережья.

Угловой жилой дом на участке № 155 сохранил Г-образный план, хозяйственное строение состояло из 2 соединенных друг с другом объемов: прямоугольного уличного и прямоугольного дворового, размещенного наискось по отношению к первому.

Развитию и расширению города к 1794 г. в восточном и Ю-В направлениях препятствовали укрепления Рогатой крепости

После смерти Г.В. Ладо, скорее всего, в усадьбе проживали его потомки. В эти годы особых изменений на участке не произошло.

В 1818 г. участок, получивший № 52, вместе с застройкой приобрел ресторатор Й.Дж. Мотти. При нем гостиница «Мотти» с рестораном была перестроена, двухэтажный объем сохранен. Корпус с конюшней вдоль Ю-В границы остался без изменений. Вдоль северной границы была возведена одноэтажная и прямоугольная в плане хозяйственная постройка.

Мотти управлял гостиницей до 1834 г. В июне 1829 г. проездом на водопад Иматра в ней останавливались русский композитор М.И. Глинка, поэт А.Я. Римский-Корсаков, поэт и издатель А.В. Дельвиг с женой, А.П. Керн и литературный критик О.М. Сомов. До недавнего времени на фасаде этого дома висела памятная доска о посещении Глинки.

После участка владела вдова С. Мотти, в 1844 г. он перешел ее дочерям, а в 1870 г. – коллежскому асессору А. Мотти. Застройка не изменялась до конца 1870-х гг.

В 1861 г. новый генплан Выборга (автор Б. Ньюальм) предусматривал объединение старого города и новых районов застройки в единую градостроительную композицию на основе общих планировочных осей, срытие части фортификационных укреплений Рогатой крепости, расширение города в С-В, восточном и Ю-В направлениях, регулярная перепланировка старой части города, унификация плановых габаритов кварталов и участков.

Территория старой части города расширилась к Ю-В за счет срытия «крепостных верков». В ее площадь вошла территория, занимаемая ранее валами, бастионами, рвами и рavelинами. Здесь образовался район Линнойтус. Исследуемый участок остался под № 52, квартал получил № 2. Его межевание на 2 трапецевидных участка сохранилось. Северная

часть совр. квартала еще не была включена в его площадь из-за крепостной стены. Вдоль северной границы квартала проходила Остраваллгатан (направление ул. Северный вал).

С 1871 г. в районе Линнойтус строили только каменные здания. Плотность застройки увеличивалась. Жилые и общественные строения располагали по красным линиям улиц, хозяйственные – в глубине двора.

В начале 1870-х гг., при владельце участка № 52 купце Й.Х. Стюнкеле, начались преобразования в застройке. Северная часть современного квартала после разборки старой крепостной стены была включена в площадь квартала № 2. Квартал получил современные габариты и приобрел сложную в плане конфигурацию. С севера он был ограничен заново проложенной от крепостного моста и огибавшей кварталы северной части города Похьовалликату (совр. ул. Северный вал). Участок № 52 расширил свои границы, получил большую площадь и, сохранив трапециевидную в плане форму, был закреплен ломаной северной границей, частично прошедшей по разобранному участку крепостной стены.

Архитектором К.К. Андерсоном был разработан проект нового дома в С-З части участка. После разборки постройки вдоль старой северной границы в его С-З части, по Пииспанкату (ул. Подгорная) был возведен угловой, сложный в плане каменный трехэтажный жилой дом в духе эклектики в формах стиля неоренессанса. Дворовый ризалит углового дома при постройке 2-го был разобран, и новое здание примкнуло к его северной стене. Ранее с Ю-В стороны 1-го дома был пристроен одноэтажный деревянный объем, служивший входом в здание со стороны двора. По Карьяланкату участок был огражден новой оградой, состоящей из 2 частей: справа сохранился заглубленный заезд с металлическими воротами, прикрепленными к боковым пристроенным пилонам; слева появилась каменная ограда с закруглённым углом. В ней был устроен проем для входа на участок.

Каменный уличный объем здания был надстроен 2-ым этажом. Дворовое крыло, расположенное ранее наискось по отношению к нему, было разобрано; на его месте вдоль выпрямленной границы построили двухэтажный заглубленный небольшой объем, объединённый с уличным, и небольшое деревянное строение позади него. Вдоль Ю-В границы далее была возведена каменная стена с раскреповками. К 1900 г. к дворовому корпусу хозстроения вдоль Ю-В границы и каменной ограде примкнуло еще одно одноэтажное строение. Фасады служебно-хозяйственной постройки были сохранены в упрощенном стиле классицизма. Жилой двухэтажный корпус с хозяйственной функцией завершался двухскатной крышей с вальмой, одноэтажный флигель – односкатной крышей

В соседних кварталах района шло бурное строение, и происходили изменения в застройке. Деревянные строения сменялись на многоэтажные каменные доходные дома, общественные здания; старые частично перестраивались, сносились и строились заново.

В 1880 г. при владельце участка № 52 архитекторе К.Э. Диппеле застройка оставалась практически без внешних изменений.

К началу XX в. на участке № 52 района Линнойтус сохранялся комплекс городской усадьбы из 2 разновысотных каменных жилых домов в С-З половине участка, каменного дома для прислуги с деревянным хозяйственным флигелем и конюшней в Ю-В части. Заезд осуществлялся через ворота с Карьяпортинкату, справа была сохранена каменная ограда с входом во двор. Юго-восточная граница была закреплена кирпичной оградой.

В 1907-1916 гг. при владельце участка купце А. Никитине произошли перестройки внутри домов, изменения фасадов трехэтажного дома и застройки на участке в целом. В С-В углу к трехэтажному дому по Похьовалликату был пристроен одноэтажный флигель. Вход в него размещался со двора, а уличный фасад остался глухим. Деревянные Ю-В одноэтажная пристройка углового дома и флигель по Ю-В границе участка перестроили в каменные (одноэтажный объем последнего приспособили под хозяйственные нужды).

В 1920-е гг. завершено формирование городской усадьбы участка № 52, включавшей 2 каменных дома и 3 каменных служебно-хозяйственные постройки с жилой функцией.

Сведений о владельце участка после 1918 г. не выявлено. Застройка не изменялась.

Во время боевых действий 1939-1940 гг. здания на участке не получили серьезных разрушений. Повреждения коснулись фасадов. Летом 1941 г. частично была повреждена крыша трехэтажного дома, и разрушен его хозяйственный флигель. К концу 1942 г. был проведен ремонт фасадов зданий и крыши трехэтажного дома.

В соседних кварталах многие строения были повреждены или разрушены. Дома, получившие повреждения до 5 %, были отремонтированы финнами в 1942 – 1943 гг.

При вступлении в Выборг советских войск 20.06.1944 г. застройка на исследуемом участке была повреждена. Значительные разрушения получил исследуемый объект.

Ремонт бывшей гостиницы «Мотти» и дома Стюнкеля был проведен в начале 1950-х гг. С-В хозяйственный флигель был восстановлен заново. Хозяйственное двухэтажное строение до этого времени оставалось без крыши, а в двухэтажном здании была заложена часть проемов. В 1953 г. в двух домах разместилась сельскохозяйственная школа.

На С-З фасаде углового дома в одном из заложенных проемов в 1954 г. была установлена мраморная мемориальная плита с надписью: «В ЭТОМ ДОМЕ В 1829 г. ОСТАНАВЛИВАЛСЯ ВЕЛИКИЙ РУССКИЙ КОМПОЗИТОР МИХАИЛ ИВАНОВИЧ ГЛИНКА».

Хозяйственное строение с каретником и конюшней восстановлено в середине 1950-х гг. Вальмовая крыша была заменена на односкатную, а входной проем, располагавшийся в каменной оgrade по ул. Прогонной (бывш. Карьяланкату), заложен. Одноэтажный объем, располагавшийся после последней постройки вдоль Ю-В границы участка, был разобран.

Позже 2 дома занимало профессиональное поварское училище № 230 (СПТУ-230). В начале 2000-х гг. оно преобразовалось в профлицей № 30, реорганизованный в 2007 г. и включенный в состав Александровского колледжа. После ремонта зданий в них разместились филиал Университета сервиса и экономики (с 2014 г. – филиал СПб экономического факультета). С 2017 г. пользователем зданий является Институт экономической безопасности при Государственном автономном образовательном учреждении высшего образования Ленинградской области «Ленинградский государственный университет им. А.С. Пушкина». Строение с конюшней использовалось как служебный корпус.

С 1990-х гг. в бывших жилых домах периодически проводились текущие ремонты. В 1990-х гг. в исследуемом объекте - хозяйственном строении с каретником - проведены натурные исследования. Тогда же началась перепланировка помещений, но работы не были завершены. Долгое время здание не эксплуатировалось.

В настоящее время практически полностью сохранившаяся застройка на участке представляет собой образец комплекса городской усадьбы Выборга конца XIX в.

АПУ № 5-5 от 14.03.1989 г. 3 объекта, расположенных на участке, поставлены на учет и включены в список вновь выявленных памятников истории и культуры: «Жилой дом б. Стюнкеля», 1877 г., ул. Подгорная, д. 17; «Гостиница «Мотти», кон. XVIII в., ул. Прогонная, д. 2; «Хоз. строение, каретник», нач. XIX в., ул. Прогонная, д. 2 а.

Постановлением Совета министров РСФСР от 04.12.1974 г. здание по ул. Прогонной, 2, был занесен в список памятников истории республиканского значения.

В 2018 г. Проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Выборга», Санкт-Петербург, ООО «Добрый город», 2018 г. (не утвержден) были определены границы территории каждого из 3 зданий на участке. В границы территории выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», ул. Прогонная, д. 2 а, вошла каменная ограда по ул. Прогонной и фрагмент каменной стены по Ю-В границе.

Согласно Приказу МК РФ № 119 от 20.01.2015 г. «Об утверждении территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области» все 3 каменных здания на участке входят в имущественный состав комплекса «Усадьба городская», кон. XVIII-XIX вв., Прогонная ул., 2, 2 а/ Подгорная ул., 17: «Дом жилой б. Стюнкеля», 1870-е гг., арх. К.К. Андерсон, ул. Подгорная, 17; «Гостиница «Мотти» (Дом, в котором в 1829 г. жил композитор Глинка Михаил Иванович», 1785 г., Прогонная ул., 2; «Конюшня, каретник», кон. XVIII-XIX вв., Прогонная ул., 2 а.

Согласно Приказу Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/19-373 от 12.08.2019 г. утверждены границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в 1829 г. жил композитор Глинка Михаил Иванович»

(Постановление СМ РСФСР № 624 от 04.12.1974 г.), ул. Прогонная, д. 2.

ХОЗЯЙСТВЕННОЕ СТРОЕНИЕ, КОНЮШНЯ, ул. Прогонная, д. 2 а

Первооснова существующего объема здания – одноэтажная, Г-образная в плане каменная постройка («людская изба»), появившаяся на плане Выборга в 1756 г. Этот дом входил в застройку Ю-В части исследуемого участка до его объединения с С-З частью.

Здание изменено в конце 1760-х гг., когда владельцем стал русский купец А. Тешнин. Одноэтажный исследуемый дом был объединен с постройкой, расположенной за ним. Его функциональное назначение было сохранено.

При трактирщике Г.В. Ладо здание осталось одноэтажным с дворовым крылом. Уличный объем имел односкатную крышу с вальмой, дворовый, расположенный наискось по отношению к нему, – односкатную крышу. Фасады были решены в упрощенном классицистическом стиле.

При владельце участка Й.Д. Мотти в 1818 г. и приспособлении углового дома под гостиницу здание не изменилось. Возможно, внутри проводились некоторые перепланировки, но его хозяйственно-служебное назначение с каретником и конюшней сохранилось.

Новые изменения в строении произошли в начале 1870-х гг. при купце Й.Х. Стюнкеле. Архитектор К.К. Андерсон разработал проект постройки нового трехэтажного дома в С-З части участка, в котором было заложено изменение всей застройки.

Уличный объем здания был надстроен 2-ым этажом, расширен и выпрямлен вдоль Ю-В границы. Дворовая С-В одноэтажная пристройка к нему была построена деревянной.

Уличный каменный двухэтажный корпус здания, почти Г-образный в плане, состоял из уличного и заглубленного дворового, трапециевидных в плане объемов и имел простое планировочное решение. Первый этаж 1-го объема имел трапециевидный план и разделялся деревянной перегородкой на 2 изолированных помещения для карет. Во 2-ом помещении было выделено место для деревянной лестницы на 2-ой этаж. Входы в него размещались со стороны двора и в глубине помещения. Для выкатывания карет в дворовой стене корпуса располагались 2 широких воротных проема. Первое помещение освещалось с улицы 3 окнами. Первый этаж пристроенного с С-В объема включал помещение для конюшни с 2 стойлами. Оно освещалось одним окном, вход в него располагался со двора.

Второй этаж 1-го объема имел похожую планировку, в которой размещались жилые отапливаемые помещения для служащих (конюхов (?)). Помещение 2-го этажа дворового объема, в котором размещалась кухня, имело сообщение с помещениями 1-го объема. Оно освещалось 2 окнами. В деревянной дворовой пристройке хранилось сено.

Основные конструктивные элементы здания: ленточные бутовые фундаменты,

кирпичные стены, деревянные перекрытия и стропильная система.

Уличный двухъярусный фасад строения имел симметричную композицию в 3 оси и разделялся по вертикали межэтажным профилированным карнизом. Цоколь был выложен из гранитных блоков серого цвета. Углы фасада акцентировались рустованными лопатками, 1-ый этаж с оконными лучковыми проемами был выделен рустовкой. Проемы завершались плоскими сандриками. Второй этаж с прямоугольными окнами завершался упрощенным фризом, отделенным профилированной тягой, и венчающим карнизом сложного профиля. Углы оконных проемов были декорированы заглубленными профилями, начинающимися с отметки, соответствующей горизонтальному членению оконных рам.

Дворовые фасады имели простое решение и завершались карнизом с фризом, идентичный уличному фасаду. Фасады были гладко оштукатурены и окрашены в светлых тонах.

Уличный объем завершался двухскатной крышей с вальмой, дворовый имел односкатную крышу. Обе крыши были покрыты металлом. Чердак 1-го объема освещался слуховыми окнами, установленном на скате вальмы.

С левой стороны от здания вдоль улицы размещалась рустованная и гладко оштукатуренная каменная ограда с закругленным углом, соединявшаяся с заглубленными металлическими воротами с каменными пилонами, пристроенными с левой стороны к Ю-В пристройке углового дома. В ограде был устроен проем с дверью для прохода во двор.

В 1880-1907 гг. при владельце архитекторе К.Э. Диппеле здание не изменилось.

В 1907 г. усадьбу приобрел купец А. Никитин. Дворовый деревянный одноэтажный объем хозяйственного строения с соседней постройкой вдоль Ю-В границы участка был перестроен в каменный, прямоугольный в плане с усеченным северным углом.

Одноэтажная дворовая кирпичная пристройка имела анфиладную планировку. В 1-ом помещении была устроена конюшня с 3 стойлами. Оно освещалось одним окном; вход в него, расположенный в поперечной стене, осуществлялся из соседнего помещения. Второе помещение было разделено деревянными перегородками на 4: в двух помещениях хранилось сено, а в двух других размещались кормушки, к которым подводили лошадей с двух сторон (со стороны С-З и С-В фасадов). Широкий проем в наружной С-З стене предназначался для проноса сена. Перекрытия помещений и элементы стропильной системы были возведены в деревянных конструкциях. Односкатная крыша была покрыта металлом. Фасады с простым архитектурным оформлением имели гладкую штукатурку.

Сведений о функциональном использовании здания после 1918 г. не выявлено. Возможно, одноэтажная дворовая пристройка была приспособлена под гараж с мастерской, а двухэтажный корпус использовался в жилых или служебных целях.

Во время боевых действий 1939-1940 гг. дом не пострадал. Повреждения он получил 20.06.1944 г.: были разрушены крыша, перекрытия, стены практически всего 2-го этажа уличного объема и часть стен дворового.

Здание простояло в полуразрушенном виде до середины 1950-х гг. и было восстановлено с сохранением основной объемно-планировочной структуры: капитальных стен. Деревянные перекрытия заменили на бетонные плиты, внутри была проведена перепланировка; помещения разделили перегородками из силикатного кирпича; остатки разрушенной деревянной лестницы демонтировали; в двухэтажном дворовом объеме была возведена двухмаршевая лестница. Первый этаж, предположительно, использовался под конторы, а помещения 2-го этажа были выделены по коммунальную квартиру.

Внешний вид и объемно-пространственная структура здания были искажены. При устройстве новой односкатной крыши были надстроены наружные Ю-З и Ю-В стены из силикатного кирпича с применением старых красных. При надстройке стен венчающий карниз был сохранен на прежней отметке с искажением профиля, фриз с тягой разобран. Оконные проемы 1-го этажа уличного фасада получили прямоугольные конфигурации, а проемы 2-го этажа были уменьшены по высоте за счет закладки их нижних частей. При устройстве новых перемычек проемов использовались бетонные балки.

Дворовые фасады также получили искажения: кирпичные перемычки воротных проемов были перебиты, клинчатые перемычки проемов 2-го этажа утрачены; правый воротный проем был заложен, на месте левого воротного проема устроено 2 проема; высота окон 2-го этажа понизилась (проемы получили прямые бетонные перемычки). На месте дверного проема на С-В фасаде был устроен оконный проем. На С-З фасаде двухэтажного заглубленного объема на месте предусмотренных ранее окна и входа по центральной оси был устроен воротный. Верхняя часть оконных проемов 2-го этажа также была заложена, в результате чего высота окон уменьшилась.

На С-З фасаде одноэтажной каменной дворовой пристройки широкий дверной проем слева был заложен, а широкий оконный проем справа заменен на высокий воротный проем. На северном срезанном углу оконный проем был заложен снаружи в полкирпича. Часть С-В стены пристройки была переложена в силикатном кирпиче, и почти на том же месте устроен дверной проем с входными ступенями.

Рустовка 1-го этажа и лопаток на уличном фасаде была ликвидирована. Фасады здания получили отделку штукатуркой «под шубу» (под утраченной поздней штукатуркой на дворовом фасаде сохранились фрагменты исторической гладкой штукатурки). Цоколь дворовых фасадов в 1990-х гг. получил новую облицовку гранитными камнями. Новая односкатная крыша получила покрытие из металла, впоследствии покрытое шифером.

В 1980-х гг. объект находился в муниципальной собственности г. Выборга, в нем размещались офисы СП «Вилома» и гараж. В 1993 г. на объект было оформлено охранное обязательство, и оно было передано А/О «Вулкан» (АОЗТ «Вулкан»). Новой организации было предписано восстановление здания с приспособлением уличной части под гостиничные номера, а дворовой части под производственные функции.

В 1994 г. разработан проект реконструкции здания с приспособлением под гостиницу, проведены натурные исследования и выполнен эскизный проект. При обследовании выявили нарушения вертикальности стен, прогибы и трещины. В связи с несоответствием проекта требованиям в области реставрации он не был согласован. Тогда же на объекте проводился несанкционированный ремонт (работы не были завершены).

В настоящее время здание в неудовлетворительном состоянии с частью конструктивных элементов, находящихся в аварийном состоянии.

Объект и земельный участок по ул. Прогонной, 2а, находится в собственности Михайленко Н.Г. (приложения 4 и 5).

Актом регистрации вновь выявленных объектов г. Выборга, представляющих историко-культурную ценность, № 5-5 от 14.03.1989 г. исследуемое здание поставлено на учет как вновь выявленный объект культурного наследия: «Хоз. строение, каретник», нач. XIX в., ул. Прогонная, д. 2 а (приложение 6).

Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 01.12.2015 г. № 01-03/15-63 объект включен в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области (приложение 7).

На основании исследований, проведенных при разработке проекта предмета охраны объекта выявлено, что в АПУ № 5-5 от 14.03.1989 г. указана ошибочная дата строительства выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», ул. Прогонная, 2 а «нач. XIX в.». Одноэтажный уличный объем, вошедший в основу существующего здания, построен в середине 1750-х гг. Вторая дата изменений - при надстройке его 2-ым этажом и частичном его расширении в сторону двора относится к 1870-м гг. Третья дата изменений, коснувшихся перестройки одноэтажного дворового деревянного объема в каменный, относится к концу 1900-х гг. Корректные даты строительства и изменений в здании следующие: 1750-е, 1870-е гг., конец 1900-х гг.

Историко-культурными исследованиями выявлено историческое функциональное назначение объекта – Жилой дом с каретником и конюшней. В проекте предложено проведение государственной историко-культурной экспертизы с целью обоснования включения данного объекта в единый госреестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и уточнения сведений о нем.

Границы территории объекта культурного наследия не утверждены, но определены «Проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Выборга», Санкт-Петербург, ООО «Добрый город», 2018 г. (не утвержден) (приложение 8).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Хоз. постройка, каретник», Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, утвержден 22.05.2025 г. (приказ Комитета по сохранению культурного наследия ЛО № 01-03/25-28, приложение 9)

Сведения о выполненных проектных работах и их результатах:

Было проведено визуальное обследование общего состояния конструкций здания.

В настоящем Акте рассмотрены разделы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. корпус, каретник», по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненная ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24) совместно с ООО «Контрфорс» в части комплексного инженерно-технического обследования состояния здания (инженерно-технические исследования).

Представленная на экспертизу проектная документация разработана на основании Задания госоргана охраны объектов культурного наследия на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 13.01.2025 г. № 05-05/25-05 (приложение 2) и лицензии на осуществление деятельности в области сохранения объектов культурного наследия № МКРФ 21642 от 21.09.2021 г. (ООО «Лендевелопмент» (все представленные тома, кроме тома 2.5) и № МК РФ 231016 от 30.10.2023 г. (ООО «Контрфорс» в части инженерно-технического обследования здания – Том 2.5 «Комплексное инженерно-техническое обследование состояния здания. Инженерно-технические исследования. Отчет», шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ТО).

Раздел 1. П р е д в а р и т е л ь н ы е р а б о т ы: Том 1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр ЭЦ-19/24-ПР.ИРД); Том 1.2. Предварительные исследования. Фотофиксация (шифр ЭЦ-19/24-ПР.ФФ).

Том 1.1. И с х о д н о – р а з р е ш и т е л ь н а я д о к у м е н т а ц и я

В томе представлено следующее:

а) Лицензия МК РФ ООО «Лендевелопмент» № МКРФ 21642 от 21.09.2021 г. (номер в Едином реестре учета лицензий - № Л040-00103-00/00407968), на основании которой

разработана представленная на экспертизу проектная документация.

б) Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 13.01.2025 г. № 05-05/25-05 (приложение 2);

в) Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН на участок и здание (приложения 4, 5); технический паспорт здания от 2008 г. (приложение 3);

г) Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-03/25-28 от 22.05.2025г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Прогонная, дом 2 а» (приложение 9).

Том 1.2. Предварительные исследования. Фотофиксация

В данном томе представлено:

а) Введение с перечнем документов и нормативных ГОСТов, на основании которых разработана проектная документация.

б) Общие сведения об объекте.

в) Акты технического состояния выявленного объекта культурного наследия (приложение 13) и акт степени (и процента) утрат его первоначального физического облика; Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

По результатам визуального технического осмотра общее состояние объекта культурного наследия, состояние его внешних и внутренних архитектурных и конструктивных элементов, оценивается, в целом как неудовлетворительное.

г) Программа проведения научно-исследовательских работ.

д) План мероприятий, обеспечивающих проведение комплексных научных исследований объекта культурного наследия.

ж) Заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования.

з) Фотофиксация с общими видами объекта, его фасадов и помещений.

На основании визуального обследования выявлено следующее:

ФАСАДЫ

- цоколь: *уличный фасад*: облицовка гранитными блоками (швы замазаны); *дворовые*

фасады двухэтажного объема: облицовка гранитными камнями в современном исполнении (на С-В фасаде одноэтажной пристройки отсутствует (деструкция кирпичной кладки); *кирпичные ограды вдоль улицы и по Ю-В границе*: цоколь отсутствует;

- отмостка: со стороны улицы – тротуарная бетонная плитка (состояние удовлетворительное); во дворе - асфальт, фрагмент бетонной отмостки (состояние неудовлетворительное);

- наружные стены: первоначальные и исторические из красного кирпича с включением фрагментов перекладки при ремонтах из силикатного кирпича (следы намокания, сквозные трещины, разрушение и утраты штукатурки, деструкция открытой кладки с выпадением и расслоением кирпичей);

- перемычки проемов: кирпичные лучковые, металлические и бетонные (состояние неудовлетворительное, часть лучковых перемычек проемов 1-го этажа утрачены);

- отделка: поздняя штукатурка под «шубу», под ней скрыта историческая гладкая штукатурка, состояние неудовлетворительное (многочисленные утраты, трещины, отслоения, деструкция);

- декоративное убранство:

- *здание*: рустовка 1-го этажа, рустованные лопатки 2-го этажа, оформление проемов уличного фасада, тяга фриза по фасадам двухэтажного объема утрачены; сохранившиеся элементы (межэтажная тяга и венчающий карниз) - кирпичные, оштукатуренные, состояние неудовлетворительное (утраты штукатурки, деструкция кирпича с вывалами);

- *ограда вдоль улицы*: рустовка поверхности стены и венчающий карниз утрачены;

- *ограда по Ю-В границе участка*: кирпичный карниз разрушен;

- оконные проемы: *уличный фасад*: лучковые завершения проемов 1-го этажа утрачены, низ проемов 1-го и 2-го этажей заложен; *дворовый фасад двухэтажного объема*: низ оконных проемов 2-го этажа заложен с перекладкой; на месте воротных в 1960-х гг. устроены 2 оконных прямоугольных проема; оконный проем 1-го этажа и низ проемов 2-го этажа заглубленной части двухэтажного объема заложены; на месте оконного проема на С-В фасаде одноэтажной пристройки устроен дверной проем; кладка проема на скошенном фасаде в неудовлетворительном состоянии; столярные заполнения в неудовлетворительном состоянии;

- дверные проемы: на месте проема на С-В фасаде двухэтажного объема устроен оконный проем; проем на С-З фасаде двухэтажного объема устроен на месте воротного проема; дверной проем на С-В фасаде одноэтажной пристройки утрачен в связи с развалом стены (после ее восстановления устроен новый проем); двери – деревянные, старые;

- воротные проемы: на С-З фасаде двухэтажного объема на месте двух проемов устроено 2 оконных проема; проем на С-З фасаде одноэтажной пристройки заложен;

- наружные входы: входные ступени – бетонные, поздние, состояние неудовлетворительное; козырек – деревянной конструкции, состояние аварийное;

КРЫША – историческая вальмовая утрачена;

- стены: кирпичные, не оштукатурены (трещины, деструкция кирпича);

- стропильная система (стропила, лежни, стойки, мауэрлаты, прогоны): деревянные элементы, состояние неудовлетворительное;

- вентиляционные шахты (трубы): кирпичные, выходы на кровлю обшиты металлом, состояние неудовлетворительное;

- слуховые окна, выход на крышу, ограждение: сохранилось одно слуховое окно, ограждение отсутствуют; выход на крышу деревянной конструкции с металлическим покрытием;

- покрытие кровли: шиферное (под ним металлическое по деревянной обрешетке), состояние неудовлетворительное;

- наружные водоотводные конструкции, покрытие тяг и других выступающих за плоскость стены элементов, подоконные сливы: отсутствует; отливы – металлические, ржавые, местами деформированы.

ВНУТРЕННЯЯ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА

- фундаменты: здание: ленточные бутовые, состояние местами неудовлетворительное; ограда вдоль улицы: бетонный фундамент, состояние удовлетворительное; ограда по Ю-В границе: фундамент бутовый;

- стены: бутовые (помещения подвала) и кирпичные (кладка разновременная, из красного и силикатного кирпича), оштукатурены, состояние неудовлетворительное: трещины, деструкция штукатурки, крены, следы намокания);

- перегородки: кирпичные, состояние неудовлетворительное;

- перекрытия: подвал (под частью здания): свод из бутовой кладки (состояние удовлетворительное); межэтажное и чердачное: поздние из железобетонных плит (состояние местами неудовлетворительное);

- отделка стен: гладкая штукатурка, окраска водными составами (загрязнения, локальные повреждения в виде трещин, утрат штукатурки, механические повреждения);

- полы: бетонные (1-ый этаж) и деревянные (2-ой этаж), состояние неудовлетворительное (уклоны, повреждения, утраты, физический износ);

- потолки: оштукатуренные, поздние (подвесные на деревянном каркасе (часть утрачена);

- лестница: поздняя, двухмаршевая бетонная с металлическим ограждением (сколы в бетонных ступенях); лестница на чердак – деревянная, приставная.

- дверные проемы: часть исторических проемов заложена, двери утрачены.

В Акте определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, представлены виды работ в соответствии с заданиями Госоргана охраны объектов культурного наследия и Заказчика:

Фасады:

Реставрация фасадов с восстановлением исторического облика уличного фасада

- удаление поздней штукатурки и исторической поврежденной, гранитной облицовки цоколя по дворовым фасадам;
- перекладка участков стен в необходимых местах;
- демонтаж существующих заполнений проемов;
- раскрытие заложенных проемов (оконного, дверных, воротных) в необходимых местах для приспособления здания;
- восстановление габаритов и конфигурации существующих проемов;
- восстановление лучковых перемычек при раскрытии заложенных проемов и восстанавливаемых в первоначальных габаритах проемах;
- устройство входного проема на С-В фасаде одноэтажного дворового объёма и проёма для эвакуационного выхода в уровне чердака на участках с поздней (переложенной) кладкой;
- реставрация сохраняемой кирпичной кладки с вычинками, докомпановками, биоцидной обработкой;
- перекладка венчающего карниза с восстановлением фриза, устройство венчающего карниза на одноэтажной пристройке;
- ремонт и восстановление межэтажного карниза уличного фасада;
- восстановление утраченных элементов декора и рустованной поверхности 1-го этажа и лопаток на уличном фасаде;
- реставрация сохраняемой гладкой штукатурной отделки поверхности и элементов декора и восстановление утраченной;
- реставрация гранитного цоколя уличного фасада и восстановление утраченного по дворовым фасадам;
- замена существующей каменной ограды вдоль улицы с восстановлением первоначального облика и устройство дверного проёма в ней на прежнем месте;
- устройство облицовки цоколя каменной ограды вдоль улицы для предотвращения повреждения в нижней части стены кладки в дальнейшем;
- устройство новых заполнений оконных проемов с восстановлением исторического рисунка, дверных и воротных проемов с рисунком по историческим аналогиям;
- реставрация кирпичной ограды вдоль Ю-В границы с восстановлением карниза;
- замена входных ступеней и устройство новых перед раскрываемыми и устраиваемыми проемами;
- музеефикация (консервация) фрагмента исторической кирпичной кладки и лучковой оконной перемычки на С-З фасаде двухэтажного объёма дворового крыла.

Внутренняя планировочная структура:

- усиление фундаментов в необходимых местах;
- реставрация валунной кладки стен и сводов в выявленных помещениях подвала;
- демонтаж перегородок, поздней отделки помещений;
- раскрытие заложенных исторических проемов и устройство новых в поздних, переложенных стенах;
- реставрация кирпичной кладки и сохраняемой штукатурной отделки;
- ремонт сохраняемых перекрытий 1-го этажа и замена перекрытий 2-го этажа;

- демонтаж поздней лестницы и устройство новой по проекту;
- устройство лестниц на перепаде высот 1-го этажа дворового объема и на перепаде высот между перекрытием 2-го этажа дворового крыла и чердаком дворового объема;
- устройство вертикальной шахты подъемника в двухэтажном объеме дворового крыла;
- устройство эвакуационного выхода со второго этажа двухэтажного объема через помещение одноэтажного дворового объема;
- перепланировка помещений для современного приспособления с устройством новых перегородок;
- новая отделка помещений по проекту;
- ремонт существующих инженерных сетей на необходимых участках и устройство новых необходимых для подключения их к наружным сетям;
- устройство системы кондиционирования.

Крыша:

- восстановление исторической конфигурации крыши с полной заменой стропильной системы;
- ремонт вентиляционных шахт (труб);
- устройство слуховых окон и выхода на крышу;
- устройство нормативной системы водоотвода.

Благоустройство территории:

- установка невысокого ограждения в легких конструкциях вдоль северо-западной границы участка, не нарушающего общую композиционную взаимосвязь между исследуемым объектом и соседними зданиями на историческом участке;
- устройство террасы вдоль дворового фасада двухэтажного объема.

При проведении работ, указанных в Акте влияния, сохраняются элементы предмета охраны, утвержденные Приказом Комитета по сохранению культурного наследия ЛО № 01-03/25-28 от 22.05.2025 г. (приложение 10). Выводом Акта является то, что виды работ, предусмотренные в проектной документации, не окажут влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

По результатам оценки вывода Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Хоз. корпус, каретник», по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

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

Программа проведения научно-исследовательских работ включает перечень необходимых для выполнения проектной документации комплексных научных исследований (архитектурные обмеры, инженерное обследование состояния несущих конструкций здания, инженерные химико-технологические исследования) и Проект ремонта, реставрации и приспособления.

План мероприятий, обеспечивающих проведение комплексных научных исследований включает перечень видов работ, необходимых для проведения обследования объекта культурного наследия.

Заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования включает вывод о том, что по результатам проведенного осмотра объекта культурного наследия выявлена возможность проведения работ по сохранению объекта культурного наследия при его приспособлении для современного использования при выполнении комплекса работ в рамках сохранения объекта, разработки проектных решений по ремонту, реставрации и приспособлению при условии сохранения объемно-планировочной структуры объекта, конструктивной схемы здания, архитектурно-художественных решений фасадов, составляющих Предметы охраны объекта.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр ЭЦ-19/24-КНИ. ИАБИ); Том 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ОЧ1); Том 2.3. Историко-архитектурные натурные исследования. Зондажи (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ОЧ2); Том 2.4. Историко-архитектурные натурные исследования. Фотофиксация (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ФФ); Том 2.5. Комплексное

инженерно-техническое обследование здания. Инженерно-технические исследования. Отчет (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ТО); Том 2.6. Обследование внутристенных вентиляционных и дымовых каналов (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ОВК); Том 2.7. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам. Отчет (шифр ЭЦ-19/24-КНИ.ТИ).

Комплексные научные исследования проведены на основании Разрешения Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 05-02/25-10 от 11.03.2025 г. (приложение 10).

Том 2.1. И с т о р и к о – а р х и в н ы е и б и б л и о г р а ф и ч е с к и е и с с л е д о в а н и я

В томе представлена историческая справка (развитие застройки квартала и участка, на котором расположен исследуемый объект, краткие сведения о строительстве объекта и изменениях его объемно-пространственной и планировочной структур (пристройки, надстройки, расширения, реконструкции), функциональных изменениях), составленная на основании выявленного иконографического материала, являющего приложением к ней.

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

Том 2.2. И с т о р и к о – а р х и т е к т у р н ы е н а т у р н ы е и с с л е д о в а н и я. А р х и т е к т у р н ы е о б м е р ы

В томе представлено:

а) Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 05-02/25-09 от 11.03.2025 г., на основании которого было проведено архитектурное, инженерно-техническое и инженерное химико-технологическое обследования конструктивных и иных элементов объекта культурного наследия.

б) Пояснительная записка с введением, перечнем основных нормативных документов, общими данными об объекте, целями и задачами научно-исследовательских работ, методикой проведения работ.

в) Описание состояние объекта: его фасадов, внутренней объемно-планировочной структуры (помещения сохранившейся части подвала, 1-го, 2-го этажей и чердака), крыши, инженерного обеспечения.

в) Результаты архитектурных натурных исследований, подтвердившие неудовлетворительное состояние объекта.

По результатам исследований определены параметры конструкций, характер их

отделки, составлены картограммы дефектов фасадов, зафиксированы дефекты в помещениях. Графически и фотосъёмкой зафиксированы элементы, составляющие предмет охраны объекта. Выявлены заложенные исторические оконные, дверные и воротные проемы, определено местоположение и возможность использования существующих технических помещений, вводов, отверстий и трасс для прокладки инженерных систем.

Результаты обследования выявили возможность сохранения исторически сложившейся объемно-пространственной и планировочной структуры объекта культурного наследия. Определено, что раскрытие заложенных исторических проёмов позволит предусмотреть решения для приспособлении объекта для современного использования без нарушения элементов предмета охраны объекта культурного наследия.

По результатам проведенных исследований на объекте необходимо даны рекомендации по проведению работ, направленных на сохранение объекта культурного наследия:

Фасады:

реставрация фасадов, воссоздание исторического облика уличного фасада и восстановление исторического облика фасадов с учетом современного облика дворовых (восстановление исторических габаритов и конфигурации проемов, раскрытие заложенных проемов (или их части), воссоздание утраченных элементов декора и исторического рисунка расстекловки оконных проемов в соответствии с иконографическим материалом и по аналогиям, рисунка дверных и воротных проемов с учетом стилистики фасадов, восстановление исторической отделки, устройство новых входных ступеней и козырьков над входами; музеефикация участка кирпичной кладки (лучковой перемычки исторического оконного проема) на северо-западном фасаде двухэтажного дворового крыла.

Внутренние работы:

демонтаж поздней лестницы, ремонт перекрытий с усилением в необходимых местах либо заменой; реставрация кирпичной кладки и штукатурки стен; раскрытие заложенных проемов и устройство новых с учетом приспособления для современного использования в стенах с поздней переложеной кладкой; устройство новых лестниц, отделка помещений (полы, стены, потолки) в современном исполнении.

Крыша:

восстановление исторической вальмовой конфигурации крыши с полной заменой конструктивной схемы стропильной системы, реставрация дымовых труб, восстановление слуховых окон, устройство нового выхода на кровлю, систем водоотведения и безопасности кровли, в т.ч. кровельного ограждения, снегозадержателей и ходовых мостков.

Благоустройство территории объекта:

благоустройство территории в необходимом объеме с устройством низкого ограждения и террасы перед дворовым фасадом двухэтажного объема.

г) Архитектурные обмеры объекта культурного наследия: общие данные с ведомостью чертежей; план подвала и сечение помещения, планы 1-го, 2-го этажей и чердака с картограммой разновременных кладок; план кровли; разрезы поперечные и продольный с

28

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

подписано усиленной квалифицированной электронной подписью

Глинская Н.Б.

показанием дефектов, разновременной кладки; фасады с показанием дефектов, закладок, разновременной кладкой; шаблоны сохранившихся элементов декора фасадов.

На планах, разрезах и фасадах отмечены все изменения, произошедшие с объектом культурного наследия за время его существования.

Обмеры выполнены в полном объеме и подтверждают возможность дальнейшей разработки томов инженерно-технического и инженерного химико-технологического исследований, а также разработки проекта ремонта, реставрации и приспособления.

Том 2.3. Историко – архитектурные натурные исследования. Зондажи

В томе представлены:

а) Пояснительная записка с введением, перечнем нормативных документов, общими данными об объекте.

б) Описание зондажей, выполненных по фасадам для выявления заложенных исторических проемов, внутренним стенам для определения состояния кладки и подтверждения разновременной кладки (перекладки части стен при послевоенном ремонте), выводы.

б) Чертежи зондажей № 1-11 с их фотофиксацией, обмером, описанием места обследования и наблюдений, выявленных при обследовании.

Зондажи подтверждают наличие заложенных полностью либо частично при послевоенном ремонте некоторых исторических проемов (воротных, дверных, оконных), разновременные кладки наружных и внутренних стен, и выполнены в соответствии с требованиями государственной охраны объектов культурного наследия. Подтверждение закладки части исторических проемов позволяет их раскрытие по необходимости при разработке Проекта ремонта, реставрации и приспособления для современного использования.

Том 2.4. Историко – архитектурные натурные исследования. Фотофиксация

Фотофиксация представлена в достаточном объеме и включает: общие виды фасадов, их фрагменты, общие виды помещений, лестницы, перекрытий, отделки, чердака, и дает полное представление об объекте и его состоянии на момент обследования.

Том 2.5. Комплексное инженерно – техническое обследование здания. Инженерно – технические исследования. Отчет

В томе представлены:

а) Общее заключение о техническом состоянии объекта.

б) Введение с основанием проведения работ, целью обследования и выполненными работами для решения поставленных задач, анализом имеющейся документации, сведениями о назначении объекта исследования (фундаменты, наружные и внутренние кирпичные стены, перекрытия и конструкции крыши), о климатических условиях площадки;

в) Краткая историческая справка и конструктивная характеристика здания.

г) Методика проведения работ.

д) Результаты визуального обследования конструктивных и иных элементов объекта с их описанием: фундаментов, несущих стен и перегородок, проемов и их перемычек (со вскрытием), входов, перекрытий, лестницы, полов, крыши и кровли, инженерных сетей.

е) Результаты детального обследования фундаментов (описание шурфов в количестве 6 шт.), вскрытий (зондажей в количестве 2 шт.), несущих стен, перемычек, перекрытий, крыш с анализом причин появления дефектов и повреждений.

ж) Результаты поверочных расчетов для основных несущих конструкций: стальных и деревянных балок перекрытий, покрытия, простенков и фундаментов здания и ограды

з) Заключительная часть с выводами и рекомендациями.

и) Графическая часть: результаты обследования фундаментов с показанием их сечений на основании проведенных шурфов; результаты геодезической съемки наружных стен; результаты обследования фасадов со схемами дефектов и повреждений; результаты обследования конструкций перекрытия над подвалом, 1-ым и 2-ым этажами; результаты обследования лестницы; конструкции покрытия с фиксацией дефектов и повреждений.

к) Ведомость дефектов и повреждений.

л) Акты осмотра шурфов при обследовании фундаментов, вскрытий и зондажей при обследовании стен, перемычек проемов, перекрытий.

м) Протоколы испытаний по определению влажности конструкций (кирпичных стен, столба, деревянных элементов стропильной системы), испытания кирпича и раствора на прочность, определение твердости и прочности металла.

н) Расчеты и результаты поверочных расчетов прочности фундаментов, перекрытия над подвалом, балок перекрытий над 1-ым и 2-ым этажами, опорного столба, кирпичных простенков, конструкций крыши.

о) Результаты микологических исследований.

п) Результаты динамического зондирования грунта основания фундаментов, проведенных на основании испытаний, с выводами и рекомендациями.

Согласно инженерно-техническому обследованию, проведенному на основании визуального осмотра, шурфов, зондирования, вскрытий, зондажей, поверочных расчетов

определенных конструктивных элементов (фундаментов, балок перекрытий, кирпичного опорного столба, перемычек, деревянных элементов стропильной системы) определено состояние конструкций объекта культурного наследия:

- *общее техническое состояние*: ограниченно работоспособное;
- *фундаменты*: ограниченно работоспособное;
- *здание*: в целом ограниченно работоспособное;
- *ограды по ул. Прогонной и по Ю-В границе участка*: ограниченно работоспособное;
- *отмостка*: вдоль уличного фасада: удовлетворительное, вдоль дворовых фасадов – неудовлетворительное;
- *кирпичные наружные стены*: ограниченно работоспособное с участком, находящимся в недопустимом состоянии;
- *кирпичные внутренние стены*: ограниченно работоспособное, частично – недопустимое;
- *перемычки проемов*: сохранившаяся кирпичная, поздние бетонные и металлические – ограниченно работоспособное;
- *перегородки* (кирпичные (из красного и силикатного кирпичей) – ограниченно работоспособное;
- *каменные стены*:
- *перекрытия: свод из валунной кладки*: ограниченно работоспособное; *бетонные плиты по металлическим балкам, деревянные по металлическим и деревянным балкам*: ограниченно работоспособное;
- *деревянные элементы стропильной системы*: недопустимое с участками в аварийном состоянии;
- *лестницы: железобетонная* – ограниченно работоспособное; *деревянная*: недопустимое;
- *входные ступени*: неудовлетворительное;
- *полы*: неудовлетворительное;
- *заполнения проемов*: неудовлетворительное.

На основании проведенных исследований выявлено следующее:

- *фундаменты здания*: ленточные бутовые (крупные гранитные валуны с вкладками из мелких валунов и гранитного боя); на основании проведенных шурфов выявлено, что валунная кладка одноэтажной дворовой пристройки рядом с двухэтажным объемом уложена на раствор, остальная кладок фундаментов уложена насухо; выявлено: вымывание известково-песчаного раствора грунтовыми водами (на момент обследования грунтовые воды не обнаружены) и высыпание грунта из швов кладки с образованием местами пустот и смещение отдельных валунов, отсутствие гидроизоляции;
- *фундамент ограды по ул. Прогонной*: бетонный, расположен выше уровня земли; *фундамент кирпичной ограды по Ю-В границе*: ленточный бутовый, грунтовые воды не обнаружены, отсутствует гидроизоляция;
- *отмостка*: вдоль уличного фасада и каменной ограды: тротуарная бетонная плитка (состояние удовлетворительное), вдоль дворовых фасадов – асфальт (состояние неудовлетворительное);
- *отмостка*: со стороны улицы – покрытие бетонной тротуарной плиткой; со стороны двора – асфальтовое покрытие и фрагмент бетонной отмостки (многочисленные трещины)
- *наружные стены*: разновременная кладка - из красного (исторического и современного) и силикатного кирпичей, стены оштукатурены; наблюдаются: в соответствии с

проведенными исследованиями допустимые отклонения от вертикали части стен; деструкция кладки с локальными вывалами кирпича, трещины раскрытием до 12 мм, вывалы, следы намокания и биоповреждения, многочисленная деструкция штукатурных слоев с отслоениями и утратами,

- *внутренние стены*: разновременная кладка - из красного (исторического и современного) и силикатного кирпичей, имеются фрагменты из шлакоблоков; стены оштукатурены; наблюдаются: местами трещины, отклонения от вертикали, увлажнения кладки, отсутствие перевязки швов между разновременными кладками и поздними перегородками;

- *перегородки*: кирпичные (красный и силикатный кирпич), в некоторых помещениях между перегородками и несущими стенами отсутствует перевязка швов в кладке, имеются отклонения конструкция в связи с проседанием полов;

- *столб*: кирпичный опорный;

- *перемычки проемов*: исторические 1-го этажа: лучковые кирпичные (утрачены, сохранилась одна, значительная деструкция кирпича), остальные существующие: бетонные и металлические, часть из них смешанного типа (снаружи – бетонные, изнутри – металлические); наблюдается коррозия металла, локальные биопоражения бетона и деструкция поверхности;

- *стены и свод в помещении подвала*: выложены из валунной кладки (выщелачивание шовного раствора в результате увлажнения, смещение отдельных камней);

- *перекрытия*:

межэтажное: плоское – бетонные плиты по металлическим балкам (коррозия балок, трещины в штукатурке, утраты растворных швов между плитами, в некоторых помещениях следы намокания);

чердачные: плоские, деревянные по металлическим и деревянным балкам (следы протечек, коррозия балок, деструкция деревянных элементов, гниение и утраты дранки, отслоения штукатурки);

- *полы*: в подвале бетонные, дощатые, паркетные, частично покрытие керамической плиткой (физический износ, трещины в бетоне, сколы, локальные утраты, в части помещений уклоны);

- *столярные заполнения оконных проемов*: поздние, физический износ;

- *заполнения дверных проемов*: деревянные с обшивкой металлом (поражения древесины гнилью, коррозия металла и деформации);

- *ворота*: не исторические, деревянные, снаружи створки обшиты металлом (перекос створок, коррозия металла, деструкция деревянных элементов);

- *входные ступени, навесы*: ступени бетонные (проседание конструкции, деструкция, биопоражения, сколы бетона); навес: деревянной конструкции с металлическими кронштейнами (состояние неудовлетворительное: в полуразрушенном состоянии);

- *внутренняя лестница*: поздняя, железобетонная, двухмаршевая с площадками, металлическим ограждением (локальные трещины на бетонной поверхности ступеней и площадок, сколы; частичные утраты бетоны, деструкция элементов деревянной обшивки нижней поверхности маршей, физический износ);

- *лестница на чердак*: деревянная;

- *конструкции стропильной системы* (стропила, мауэрлаты, прогоны): деревянные, наблюдаются нарушение и отсутствие гидроизоляции между мауэрлатами, стропилами и кладкой стен, усущенные трещины, деструкция древесины до 35 %;

- *покрытие кровли*: деревянная обрешетка, металлическое покрытие, поверх которого уложен шифер (значительный физический износ, утраты, деформации, коррозия металлических листов);
- *вентиляционные и дымовые шахты*: кирпичные, каналы завалены бытовым и строительным мусором;
- *выход на кровлю*: деревянной конструкции, физический износ;
- *водоотвод*: не организован.

Рекомендации по ремонту и реставрации здания на основании проведенных инженерно-технических исследований:

а) Первоочередные (до начала проведения работ):

- организация постоянного инженерного мониторинга за кренами и трещинами в стенах здания;
- демонтаж отделочных слоев стен и при необходимости проведение дополнительного их освидетельствования;
- очистка помещений подвала от строительного мусора, обеспечение безопасных проходов и освещения;
- на время производства работ оснащение существующей деревянной лестницы для подъема на чердак ограждением;

б) Работы, выполняемые при ремонте:

- усиление валунной кладки фундаментов для предотвращения вывала камней и проседания («расползания») основания стен;
- просушка и ремонт кладки ограды, устройство вертикальной гидроизоляции и отмостки вокруг ограды;
- укрепление стен тяжами для обеспечения общей пространственной жесткости здания;
- восстановление разрушенной кладки на необходимых участках;
- усиление кладки стен при помощи косвенного армирования трещин раскрытием более 0,5мм специальным раствором, инъектирование и зачеканивание трещин раствором;
- демонтаж кладки стен в уровне чердака в необходимых местах для устройства новых конструкций покрытия;
- ремонт сохраняемых перемычек и ремонт перемычек проёмов (в случае раскрытия заложенных проёмов при необходимости);
- выполнение вертикальной гидроизоляции стен в части цоколя;
- выполнение отмостки вокруг здания;
- реставрационный ремонт повреждённой кирпичной кладки стен, ограды со стороны улицы и участка ограды по Ю-В границе участка;
- усиление главных балок перекрытия 1-го этажа в необходимых местах; замена деревянных балок перекрытия 2-го этажа и ремонт сохраняемых металлических балок с заменой межбалочного заполнения;
- замена деревянных элементов стропильной системы;
- устройство нового покрытия кровли;
- ремонт конструкций входов и навеса.

Том 2.6. О б с л е д о в а н и е в н у т р и с т е н н ы х в е н т и л я ц и о н н ы х и д ы м о в ы х к а н а л о в

Том содержит технический отчет по обследованию внутристенных вентиляционных каналов, расположенных в объекте культурного наследия.

В томе представлено:

а) Введение с общими данными, целью работ, основными задачами и перечнем нормативной документации, на основании которой проводилось обследование.

б) Результаты обследования, включающие дефектную ведомость внутристенных каналов с кровли, выявившие загрязнение пожароопасными отложениями (пылью, паутиной), завалы бытовым и строительным мусором.

в) Выводы по результатам обследования, подтверждающие отсутствие нормативного рабочего состояния системы вентиляции.

Рекомендовано использование существующих каналов после их прочистки и ремонта для приточно-вытяжной вентиляции.

г) Графическая часть (приложения), включающая: схемы вертикальной развертки вентиляционных и дымовых каналов, планы кровли, чердака, поэтажные планы с показанием мест расположения вентиляционных внутристенных каналов.

Том позволяет разработать в Проекте ремонта, реставрации и приспособления разделы системы вентиляции и кондиционирования воздуха.

Том 2.7. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам. Отчет

Том включает:

а) Введение с перечнем выполненных видов работ по обследованию.

б) Краткие исторические сведения по объекту с фотофиксацией общих видов фасадов.

в) Обследование отделки фасадов, включая штукатурные слои, кирпичную кладку, гранитную облицовку цоколя, металлических элементов козырька, заполнений наружных дверных проемов, элементов кровли и деревянных элементов стропильной системы с перечислением дефектов, подтверждающихся фотофиксацией.

г) Обследование отделки помещений (штукатурной отделки стен, полов, бетонных ступеней и металлического ограждения лестницы с перечнем дефектов, подтверждающееся фотофиксацией.

д) Лабораторные исследования штукатурной отделки и кирпичной кладки фасадов, гранитного цоколя, описание образцов материалов с их фотофиксацией, включающие их аналитические и петрографические исследования, и стратиграфический анализ.

е) Выводы и рекомендации на основании проведенных исследований.

На основании проведенных инженерных химико-технологических исследований выявлено следующее:

- *Штукатурная отделка и окраска фасадов, сохранившиеся элементы декора (тяга и карнизы)*: выявлены участки перештукатуривания стен растворами на основе цемента (штукатурка порд «шубу»), многослойное нанесение штукатурных растворов (позднего

штукатурного слоя под «шубу» и исторической гладкой штукатурки) с разной природой вяжущего различных ремонтных периодов. Наблюдаются: поверхностная и глубокая деструкция штукатурных растворов, обширные осыпи отделки и утраты, в ряде мест трещины различных направлений и степени раскрытия, расслаивание и осыпание слоев, следы поновления, загрязнения, участки потемнения, развитие мхов, сине-зеленых водорослей, произрастание самосеивной растительности, наличие ремонтных растворов, деструкция окрасочного покрытия составами на синтетических связующих в виде шелушения и отслаивания, вспучивание и утрат.

По результатам стратиграфических исследований в пробах образцов отделки выявлены нижние, более ранние окрасочные слои на известковом связующем с колером в оттенках светло-желтого цвета.

- *Кирпичная кладка (фасады)*: сложена из полнотелого глиняного кирпича пластического формования нормального обжига на известковом строительном растворе с песчаным наполнителем, подвергалась поновлению и перекладке с использованием красного керамического и силикатного кирпича (перекладки на сложном цементно-известковом растворе с песчаным наполнителем). Наблюдаются: многочисленные участки деструкции, местами вывалы, деструкция кирпича и кладочного раствора.

- *Гранитный цоколь*: уличный фасад: из блоков серо-розового гранита с кованой фактурой лицевой поверхности, состояние неудовлетворительное: загрязнения, следы растворных материалов на поверхности, локальные утраты, следы механического воздействия, деструкция шовного заполнения, следы поновления и ремонтов; дворовые фасады: облицовка гранитными камнями в 1990-х гг.

- *Столярные заполнения*: из хвойных пород, окрашены, имеются замены элементов, состояние неудовлетворительное (трещины, усушки древесины, щели в местах сопряжений, загрязнения, шелушение и осыпание краски).

- *Отделка помещений*: поздняя, стены оштукатурены и окрашены, в части помещений обшиты плитами ДВП, досками или оклеены обоями; полы – паркет, линолеум, дощатые. Состояние неудовлетворительное: загрязнения, осыпи, трещины различных направлений и степени раскрытия, участки деструкции штукатурки и окрасочного покрытия, коррозия балок перекрытий.

- *Лестница*: поздняя, ступени и площадки – бетонные, ограждение металлическое.

Проведенные обследования дают возможность разработки дальнейшего подраздела проектной документации, включающего технологию ведения реставрационных работ.

Подраздел 2.2. Инженерные изыскания.

Том 2.8. Отчет по инженерно – геодезическим изысканиям (шифр ЭЦ-19/24-ИГДИ)

В томе представлено:

а) Общие сведения с целями и задачами изысканий.

б) Краткая физико-географическая характеристика района работ с описанием климатических условий, растительности и почвы, геоморфологии и рельефа, топографо-геодезической изученностью района изысканий.

в) Сведения о методике и технологии выполненных инженерно-геодезических изысканий с описанием работ по топографической съемке и съемке инженерных сетей, камеральных работ.

г) Результаты инженерных изысканий, заключение и список нормативных документов, приложения с актами приемки изысканий.

д) Инженерно-топографический план с показанием на нем расположения объекта, существующих сетей коммуникаций, выполненный для разработки СПОЗУ.

На основании проведенных комплексных научных исследований разработан Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления, включающий:

Том 3.1. Пояснительная записка (шифр ЭЦ-19/24-П.ПЗ); Том 3.2. Архитектурные решения (шифр ЭЦ-10/24-П.АР); Том 3.3. Конструктивные решения (шифр ЭЦ-19/24-П.КР); Том 3.4. Методические рекомендации по технологии ведения реставрационных работ (шифр ЭЦ-19/24-П.ТР); Том 3.5. Электрическое освещение, силовое электрооборудование. Молниезащита и заземление (шифр ЭЦ-19/24-П.ЭОМ); Том 3.6. Система водоснабжения и водоотведения (шифр ЭЦ-19/24-П.ВК); Том 3.7. Система отопления, вентиляции и кондиционирования (шифр ЭЦ-19/24-П.ОВиК); Том 3.8. Индивидуальный тепловой узел (шифр ЭЦ-19/24-П.ИТП); Том 3.9. Пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (шифр ЭЦ-19/24-П.АПС); Том 3.10. Мероприятия по защите от шума (шифр ЭЦ-19/24-П.ЗШ); Том 3.11. Технологические решения (шифр ЭЦ-19/24-П.ТХ); Том 3.12. Схема планировочной организации земельного участка (шифр ЭЦ-19/24-П.ПЗУ); Том 3.13. Проект организации работ по реставрации объекта культурного наследия (шифр ЭЦ-19/24-П.ПОР); Том 3.14. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр ЭЦ-19/24-П.МПБ); Том 3.15. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (шифр ЭЦ-19/24-П.ОДИ).

Данный раздел содержит проектные решения по реставрации фасадов, ремонту помещений, ремонту и реставрации конструктивных и иных элементов в необходимых местах, раскрытию заложенных исторических проемов, приспособлению для современного использования (кафе) и благоустройству территории.

Проектной документацией согласно заданию государственного органа по охране объектов культурного наследия предусматривается сохранение исторической объемно-пространственной и планировочной структуры здания, элементов предмета охраны без нарушения их конструктивных несущих способностей.

Том 3.1. Пояснительная записка

Данный том содержит следующее:

а) Пояснительную записку, включающую:

- перечень документов, на основании которых разработан проект, исходные данные,

сведения по объекту проектирования, основные пожарно-технические и идентификационные признаки, ТЭП;

- описание внешнего облика объекта, его объемно-планировочной структуры и функциональной организации, включая общие сведения об объекте;

- обоснование принятых проектных решений с описанием существующих конструктивных и иных элементов объекта с выводами об их техническом состоянии; описание проектных решений (фасады, внутренняя планировочная структура, крыша), предусматривающих: архитектурные и конструктивные решения по реставрации и ремонту фасадов, восстановлению крыши двухэтажного объема и крыши одноэтажной дворовой пристройки, ремонту помещений с приспособлением для современного использования (кафе), ремонту и реставрации отдельных внутренних конструктивных элементов с частичной заменой, замену существующих систем коммуникаций и устройство новых в связи с изменением функционального назначения объекта; противопожарные мероприятия; мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности МГН.

Том 3.2. Архитектурные решения

Том содержит:

- а) Пояснительную записку с введением и перечнем документов, на основании которых разработан том, идентификационными сведениями и ТЭП, общими сведениями об объекте, краткой исторической справкой, описанием внешнего облика, объемно-пространственной структуры и функциональной организации.

- б) Описание проектных решений, включающих ремонтные и реставрационные работы по фасадам, внутренней планировочной структуре, крыше, приспособлению помещений для современного использования (кафе).

- в) Описание противопожарных мероприятий в части архитектурных решений.

- г) Обоснование проектных решений и мероприятий, обеспечивающих: соблюдение требуемых теплозащитных характеристик ограждающих конструкций; снижение шума и вибраций; гидроизоляцию и пароизоляцию помещений; снижение загазованности помещений; удаление избытков тепла; соблюдение безопасного уровня электромагнитных и иных излучений, соблюдение санитарно-гигиенических условий.

- д) Мероприятия по обеспечению доступности для МГН.

- е) Колерные бланки цветового решения оштукатуренной поверхности фасадов, откосов проемов (цвет – светлая охра, колер № S 0515-Y10R по каталогу NCS); карнизов (белый, колер № S 0300-N по каталогу NCS); элементов кровли, линейных покрытий, ограждений из оцинкованной стали (темно-серый цвет, колер № 7024 по каталогу RAL).

ж) Графическая часть: общие данные с ведомостью чертежей; демонтажные планы 1-го, 2-го этажей, чердака и кровли с ведомостями демонтажных работ; фиксационный чертеж подвала; монтажные и маркировочные планы 1-го и 2-го этажей с экспликацией помещений; план на отм. + 6.625; план кровли с ведомостью элементов; разрезы 1-1, 2-2, 3-3, 4-4; фасады (проектное решение); фасады со схемами и ведомостями демонтажных работ; фасады со схемами и ведомостями реставрационных работ; уличный Ю-3 и дворовый С-3 фасад с цветовым решением; лестница Л-1 (фрагмент планов, сечения, ведомость элементов); лестницы Л-2 и Л-3 (фрагменты планов, разрезы, ведомости отделки); лестница ЛН-1 (фрагмент плана, виды, сечения, ведомость элементов); ведомость раскрываемых оконных и дверных проёмов; ведомости дверных (наружных и внутренних) и воротных заполнений, рулонных штор, люков, внутренних металлических лестниц, оконных и витражных заполнений; ведомость перегородок, перемычек со спецификацией; экспликация полов; сводная ведомость отделки помещений; чертеж калитки входного проема; чертежи крылец (планы, виды, разрезы, сечения, отделка); чертежи деталей фасадов с сечениями, шаблонами; фрагмент фасада – ограда вдоль улицы (виды, планы, разрез, решетка) с ведомостью и спецификацией бетонных перемычек; чертежи трубы ТР-1, колпака К-1 (виды, сечения); ведомость объемов работ по реставрации дымовых труб; чертежи слуховых окон с ведомостью элементов; узлы и сечения; шаблоны элементов декора.

Том 3.3. Конструктивные решения

В томе представлены:

а) Введение с перечнем документов, на основании которых разработаны конструктивные решения, целью и задачей, и списком нормативных документов.

б) Сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, климатических и иных условиях земельного участка.

в) Конструктивная характеристика здания с результатами обследования.

г) Проектные решения, включающие:

- демонтажные работы (полов, внутренней поздней лестницы и лестницы на чердак, отмостки, грунта в зоне усиления фундаментов, конструкций перекрытий 1-го этажа с сохранением балок и 2-го этажа, элементов стропильной системы и кровли, части стен);
- разборка кладки заложенных полностью либо проемов с сохранением части поздних существующих бетонных перемычек и в местах устройства новых проемов в стенах с поздней (послевоенной) кладкой;
- работы по усилению, ремонту и гидроизоляции фундаментов;
- работы по усилению наружных стен;

- устройство монолитной ж/б плиты пола 1-го этажа;
- усиление металлических балок перекрытия 1-го этажа;
- устройство монолитных ж/б перекрытий по профлисту;
- устройство внутренней металлической лестницы;
- устройство двух небольших внутренних лестниц между перепадами помещений;
- усиление существующего опорного столба;
- устройство наружной металлической лестницы;
- устройство новой стропильной системы из металлических элементов;
- усиление сохранившихся кирпичных лучковых перемычек проемов;
- восстановление утраченных лучковых перемычек раскрываемых проемов 1-го этажа (часть из которых ложные) и устройство новых прямых перемычек после раскрытия исторических габаритов оконных проемов 2-го этажа;
- устройство новых и усиление существующих проемов в стенах в необходимых местах;
- устройство новых входных ступеней.

д) Поверочные расчеты рамы конструкций.

ж) Ведомость объемов работ.

з) Графическая часть: общие данные с ведомостью чертежей; схемы демонтажа элементов 1-го этажа (полов, лестницы, перекрытий с сохранением металлических балок) и 2-го этажа (перекрытий) с ведомостями; схема разборки элементов стропильной системы с ведомостью; схема усиления кирпичных стен тяжами; схема ремонта и усиления фундаментов; узлы и сечения усиления фундаментов; схема усиления грунтов под подошвой фундаментов; ведомость объемов работ и расхода материалов с технологий по усилению грунтов под подошвой фундаментов; схемы конструктивных дефектов и повреждений фасадов; узлы усиления и ремонта трещин в стенах, существующих перемычках; план 1-го этажа с устройством пола из монолитных плит и спецификацией; сечения пола 1-го этажа, чертежи закладных деталей, лестничного марша между перепадами помещений; чертежи внутренней новой металлической лестницы (планы, сечения, узлы); схемы конструкции перекрытия 1-го и 2-го этажей с сечениями, узлами, деталями и спецификацией элементов; чертежи наружной металлической лестницы с планом, боковым видом, сечениями, узлами и спецификацией элементов; план стропил со спецификацией элементов; сечения 2-го этажа с элементами стропильной системы и узлами соединений элементов стропильной системы со стенами, детали, узлы; схемы усиления проемов 1-го и 2-го этажей; чертежи усиления проемов с устройством обойм/рам и спецификацией элементов; чертежи входных ступеней с планом, сечениями со спецификацией.

Том 3.4. Методические рекомендации по технологии ведения реставрационных работ

В томе представлена технологические рекомендации по ведению реставрационных работ при производстве ремонта и реставрации объекта.

Пояснительная записка включает:

а) Введение с краткими рекомендациями о ведении работ на объекте.

б) Рекомендации по технологии ведения ремонтно-реставрационных работ (фасады):

- демонтаж на поверхностях бездействующих элементов крепления, проводки, проложенной открытым способом, элементов оборудования и конструкций;
- *штукатурная отделка и кирпичная кладка*: расчистка поверхности от красочных слоев с использованием смывок, механическая очистка поверхности, от позднего штукатурного слоя, деструктированного ремонтного и оригинального растворов, и слабодержащейся на основе извести до плотных слоев штукатурки или кирпичного основания; высушивание кладки до оптимальной влажности; реставрация раскрытой кирпичной кладки, предназначенной под оштукатуривание: очистка поверхности от остатков штукатурки, высушивание кладки до оптимальной влажности, биоцидная обработка кирпича, обессоливание поверхности кладки с удалением (или стабилизацией) солей, вычинки и восполнение утрат кирпича, докомпановка утрат шовных растворов; сохранение и реставрация участков оригинальной штукатурки, имеющей дефекты и трещины, расшивка трещин, заполнение трещин и восполнение утрат в швах составами и использование в местах докомпановок растворов, близких к оригинальным на основе извести; подготовка поверхности для оштукатуривания, восполнение утрат штукатурных слоев на основе извести, близких к оригинальным; подготовка штукатурной поверхности под окраску, грунтование, шпаклевание и окрашивание поверхности силикатными составами в 2 слоя;
- *гранитный цоколь (уличный фасад)*: очистка поверхности; удаление загрязнений, биопоражений, строительных растворов с поверхности; доочистка поверхности; восполнение крупных и мелких утрат камня (мелкие утраты восполняются мастикой на основе полиэфирной смолы с добавлением гранитной крошки); восполнение раствора в швах.

в) Рекомендации по технологии ведения ремонтно-реставрационных работ (помещения):

- *кирпичная кладка и штукатурная отделка*: удаление деструктированного штукатурного слоя и штукатурки, утратившей связь с основанием; антисептическая (биоцидная) обработка кирпичной кладки в необходимых местах; реставрация кирпичной кладки с инъектированием трещин, вычинкой и восполнением утрат кирпича, восполнением утрат раствора в швах; восполнение утрат штукатурного слоя; окраска поверхности.

На основании изучения томов Проекта ремонта, реставрации и приспособления выявлено, что проектной документацией, представленной на экспертизу по сохранению объекта культурного наследия согласно заданию государственного органа по охране объектов культурного наследия, предусматривается полное сохранение существующей объемно-планировочной структуры объекта, восстановление исторического облика уличного фасада, исторической конфигурации крыши.

Основные решения (приняты с сохранением утвержденного Предмета охраны).

- 1) Реставрация фасадов с восстановлением исторического облика уличного фасада и дворовых фасадов с учетом произошедших в послевоенное время части изменений, гладкой штукатурной отделки, архитектурно-декоративных элементов (с реставрацией сохраняемых и восстановлением в местах утрат или искажений), раскрытие заложенных проемов в необходимых местах и восстановление их габаритов и конфигурации, устройство новых проемов на участках с переложенной в послевоенное время кирпичной кладкой (не являющейся предметом охраны) в стене С-3 фасада одноэтажной пристройки; восстановление исторического рисунка расстекловки заполнений оконных проемов по иконографическому материалу, воссоздание рисунка дверных и воротных проемов по сохранившимся аналогиям с учетом стилистики фасадов, замена входных ступеней, устройство навесов над входами и наружной противопожарной лестницы с торца одноэтажной пристройки.
- 2) Восстановление исторической конфигурации крыши двухэтажного объема (двухскатной с вальмой) при разборке части Ю-3 стены чердака, надстроенной в послевоенное время, и замена односкатной крыши одноэтажной дворовой пристройки с устройством новой стропильной системы из металлических элементов; ремонт вентиляционных шахт (труб), устройство слуховых окон, выхода на кровлю, ограждения и снегодержателей.
- 3) Ремонт помещений с реставрацией и ремонтом на необходимых участках внутренних конструктивных элементов (стен, перекрытий), замена существующих поздних перекрытий с сохранением металлических балок перекрытия 1-го этажа и их ремонтом на новые; замена части участков кирпичной кладки стен в местах их послевоенной перекладки, устройство новых лестниц, раскрытие заложенных дверных проемов и устройство новых в стенах с послевоенной перекладкой (не являющихся предметом охраны) в связи с приспособлением здания под новое современное использование.
- 4) Приспособление помещений для современного использования (кафе).
- 5) Замена систем электрооборудования и электроосвещения, водоснабжения и водоотведения, отопления; устройство новой системы вентиляции.

б) Благоустройство территории объекта культурного наследия в пределах утвержденных границ (устройство небольшой террасы перед дворовым С-З фасадом с входными ступенями и невысокого ограждения в легких съемно-разборных конструкциях).

ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННАЯ СТРУКТУРА

ФАСАДЫ (работы выполняются в соответствии с разработанными методическими рекомендациями по реставрационным работам).

- *штукатурная отделка и кирпичная кладка:*
- демонтаж надстроенных кирпичных стен; реставрация кирпичной кладки с вычинками и инъектированием трещин, перекладкой при необходимости; восстановление гладкой штукатурной отделки (реставрация подлинной гладкой штукатурки в случае ее сохранения), реставрация сохраняемых элементов декора и восстановление утраченных; окрашивание штукатурной поверхности в цвет светлой охры;
- *ограда вдоль улицы (кирпичная, оштукатуренная):* замена и восстановление гладкой рустованной штукатурной поверхности, карниза; воссоздание входного проема с металлической калиткой с рисунком в соответствии со стилистикой фасадов и по аналогиям;
- *ограда по Ю-В границе участка:* реставрация лицевой кирпичной кладки с вычинками и инъектированием трещин в необходимых местах, восстановление карниза;
- *проемы:* разборка выявленных кирпичных закладок части исторических проемов (оконных, воротных, дверных), восстановление лучковых перемычек (часть из которых ложные) и устройство новых прямых; ремонт бетонных перемычек сохраняемых оконных проемов с усилением, раскрытие заложенных проемов; устройство новых проемов (оконных и дверного) в местах с послевоенной перекладкой стен;
- *оконные проемы:* восстановление исторических габаритов оконных проемов в необходимых местах с раскрытием заложенных частей; установка новых заполнений и воссоздание исторического рисунка расстекловки согласно проекту;
- *дверные проемы:* закладка поздних и устройство новых проемов в поздней кладке стен; замена заполнений проемов с рисунком в соответствии со стилистикой объекта;
- *воротные проемы:* раскрытие заложенных проемов в необходимых местах и их обозначение в местах неполного раскрытия; устройство заполнений по аналогиям;
- *входные ступени:* замена;
- *лестницы:* устройство металлической лестницы выхода из пространства чердака одноэтажной пристройки на С-В фасаде;
- *устройство входов для МГН:* для организации доступа инвалидов в здание вход для МГН устроен со стороны дворового С-З фасада;

- *козырьки*: устройство новых над раскрываемыми воротными проемами;
- *отмостка*: устройство нормативной отмостки и гранитной плитки.

КРЫША – восстановление исторической двухскатной вальмовой крыши уличного двухэтажного объема с сохранением исторических отметок коньков и карнизов; замена односкатных крыши дворового двухэтажного объема и одноэтажной дворовой пристройки:

- *стены*: реставрация и ремонт кирпичной кладки стен, вентиляционных шахт (труб), усиление существующего кирпичного столба в пространстве чердака;
- *конструкции стропильной системы*: в связи с восстановлением исторической конфигурации крыши полная замена элементов стропильной системы на металлические;
- *слуховые окна*: устройство новых слуховых окон;
- *выход на кровлю*: устройство новой конструкции;
- *вентиляционные и дымовые трубы*: реставрационный ремонт кирпичной кладки выходов на кровлю; устройство новых металлических колпаков и обшивка стен металлом;
- *парапет*: замена металлического покрытия;
- *покрытие кровли*: устройство нового металлического покрытия;
- *ограждение*: устройство металлического ограждения на кровле и снегозадержателей;
- *наружные водоотводные конструкции (водосточные трубы, покрытие тяг и других выступающих за плоскость стены элементов, подоконные сливы)*: устройство новой системы;
- устройство необходимых металлических инженерных выпусков на кровлю.

ВНУТРЕННЯЯ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА:

- *фундаменты*: ремонт с усилением локальных участков фундаментов с устройством нормативной гидроизоляции;
- *своды и стены из бутовой кладки*: реставрационный ремонт в соответствии с разработанными технологиями;
- *кирпичные стены*: демонтаж существующей отделки и поздней штукатурки; реставрационный ремонт кирпичной кладки с перекладкой участков стен в необходимых местах и местах с послевоенной кладкой (перекладкой), выполненной на низком профессиональном уровне;
- ремонт исторической штукатурной отделки в случае ее сохранения со снятием поврежденной штукатурки, усилением, инъектированием стен в местах трещин и в иных необходимых местах;

- *перегородки*: демонтаж поздних и устройство новых по проекту;
- устройство балкона в объеме помещения обеденного двухсветного зала;
- *перекрытия*: в двухэтажном объеме сохранение металлических балок перекрытия 1-го этажа, их ремонт с усилением и новым бетонным заполнением, и замена перекрытия 2-го на новое бетонное по металлическим балкам в сохраняемой двухэтажной части;
- *лестницы*: демонтаж существующей поздней лестницы и устройство новой в обеденном зале; устройство двух небольших лестниц между помещениями, расположенными на разных уровнях;
- *полы*: устройство новых полов и покрытий из керамогранита и керамической плитки;
- *проемы*: разборка выявленных кирпичных закладок части исторических проемов с устройством новых и усилением сохранившихся перемычек; устройство новых проемов на участках стен с послевоенной переложённой кладкой, выполненной на низком профессиональном уровне;
- *двери*: установка новых дверей в современном исполнении;
- *отделка помещений (стены, потолки и т.п.)*: по отдельно разработанному дизайн-проекту.

ПРИСПОСОБЛЕНИЕ ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ – приспособление помещений под кафе.

На 1-ом этаже размещаются:

- *двухэтажный объем*: обеденный зал, универсальный санузел, коридор, помещения ИТП и водомерного узла,
- *одноэтажная пристройка*: зона раздачи, доготовочная, моечная, кладовые, санузел и помещение для персонала, загрузочная.

На 2-ом этаже размещаются:

- *двухэтажный объем*: зал с барной стойкой, балкон, моечная, помещение ПУИ, коридор;
- *в пространстве чердака одноэтажной пристройки*: коридор, подсобное помещение и электрощитовая.

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗДАНИЯ

Том. 3.5. Электрическое электроосвещение, силовое электрооборудование. Молниезащита и заземление.

Существующая система подключена к наружным городским сетям. Точка присоединения к электросети – конечники питающих КЛ-0,4 кВ в существующем кабельном разделителе РУ-0,4кВ; выделенная мощность 100 кВт (в т.ч. существующая 7 кВт); категория по надёжности электроснабжения – III.

Питание электропотребителей от ВРУ, расположенного в электрощитовой на 2-ом этаже.

На отходящих линиях установлены автоматические выключатели. Магистральные электрические сети - кабели с алюминиевыми и медными жилами расчётного сечения в пластиковой оболочке, проложены под потолком подвала и далее по вертикальным стоякам, в стальных трубах. Горизонтальная разводка по этажам - открытая, в гофрированных трубах, с креплением на перфоленту.

Система электроснабжения в удовлетворительном состоянии. В связи с изменением функционального назначения объекта (кафе) и увеличением потребителей требуется ее замена. При устройстве новой системы электрооборудования используются существующие трассы.

Основные показатели:

Основной источник питания – вводно-распределительное устройство ВРУ индивидуального изготовления в помещении электрощитовой на 2-ом этаже (пом. 2.06) (расчетная мощн. 94,91 кВт / 100,26 кВА, в т.ч. потребители I категории – 4,00 кВт/4,21 кВА (обеспечивается комплектными ИБП).

Категория надежности электроснабжения потребителей - III; точка присоединения к электросети – наконечники питающих КЛ-0,4 кВ в существующем кабельном разделе РУ-0,4кВ (питание по кабельной линии, прокладываемой от РУ-0,4кВ до ВРУ). Категория электроснабжения потребителей – 1-ая. Нагрузка – бытовая, технология приготовления пищи. Напряжение сети - ~380/220В. 50Гц; система заземления – TN-C-S.

Основные потребители электроэнергии: рабочее освещение; аварийное освещение; слаботочные системы; инженерные системы; бойлеры; технологическое оборудование приготовления пищи; оборудование систем противопожарной защиты.

Питание электропотребителей I категории – от ВРУ к потребителям по радиальной схеме.

Питание электроприёмников противопожарных устройств (ПЭСПЗ), относящихся к электроприёмникам I категории, осуществляется от группового щита аварийного освещения (ЩАО), устанавливаемого в электрощитовой. Питание электроприёмников СПЗ – резервное, осуществляется от встроенных блоков резервного питания, в нормальном режиме, находящихся в режиме подзарядки.

От ЩАО питаются: аварийное освещение, пожарная сигнализация.

Распределительные и групповые сети противопожарного электрооборудования прокладываются отдельно от сетей иного электрооборудования (в разных трубах, коробах, и трассах).

Распределительные и групповые линии противопожарных устройств выполняются огнестойким кабелем ВВГнг(A)-FRLS.

На объекте предусмотрена прокладка новых внутренних сетей силового электрооборудования и электроосвещения.

Внутренние электросети 380/220В - трехпроводные (однофазная сеть) и пятипроводные (трехфазная сеть). Внутренние электросети 380/220В выполняются медным кабелем ВВГнг(A)-LS трехпроводными и 5-ти проводными, и кабелем ПуВнг(A)-LS расчётного сечения.

Сети силового электрооборудования и распределительные сети от ВРУ выполняются:

- открыто в металлических оцинкованных лотках с крышкой (размер 200х50мм);

- открыто в стальных трубах, частично по стенам на скобах при подходе к силовому электрооборудованию;

- для питания систем противопожарной защиты прокладка кабельных линий в составе огнестойких кабельных линий (ОКЛ).

Групповые линии освещения выполняются открыто – по потолку, в трубах из ПВХ-пластиката.

Значение суммарного падения напряжения в линиях от шин 0,4кВ ТП до наиболее удаленных электроприемников составляет менее допустимого значения 7,5%.

Учёт электроэнергии осуществляется электронным счётчиком трансформаторного включения Меркурий 234 ARTM-03 РВ.Г, 3х230/400В, 5(10)А, класс точности 0,5S/1.0. Места установки узлов учёта: WH – технический учёт – на вводе ВРУ (пом. 2.06).

Схема электроснабжения отвечает требованиям ТУ, ПУЭ и иным нормативам.

Для безопасной эксплуатации электроустановок, силового и осветительного электрооборудования предусмотрены меры безопасности, рекомендуемые ПУЭ: система заземления сети TN-C-S (трехфазная сеть выполняется пятипроводной, однофазная – трехпроводной с отдельными защитными РЕ-проводниками).

Розеточная сеть (высота установки розеток 0,3м от уровня чистого пола, в технических помещениях на высоте 1 м от уровня чистого пола) для переносных приборов (уборочное оборудование) подключается на распределительных щитах через дифференциальные автоматические выключатели с установкой по току утечки 30мА. Наружный контур защитного заземления существующий.

В соответствии с требованиями п. 1.7.119 ПУЭ сечение ГЗШ не менее сечения РЕ (PEN) проводника питающей линии.

Основная система уравнивания потенциалов - соединение ГЗШ с вводами металлических труб отопления и канализации специальными РЕ-проводниками, а также присоединение к РЕ-проводникам распределительной сети металлических корпусов оборудования, светильников, специальных контактов розеток. Ввод водопровода выполняется полиэтиленовыми трубами (не участвует в системе уравнивания потенциалов).

Степень защиты устанавливаемых в помещениях светильников, принятые способы выполнения электропроводки - нормативные.

Питание переносных светильников в помещениях с повышенной опасностью осуществляется на напряжении 36В.

Мероприятия по заземлению (занулению) и молниезащите

Молниезащита здания выполняется в соответствии с нормативами.

По уровню надежности защиты от прямых ударов молнии здание относится к III категории с коэффициентом надежности 0,9. В качестве молниеприемника используется стальная оцинкованная проволока Ø 8 мм, уложенная по коньку кровли на специальных кровельных держателях, с шагом не > 0,5м.

В случае установки на кровле здания неуказанных в проекте металлических конструкций, они должны быть присоединены к общей системе молниезащиты. В случае установки выступающих неметаллических конструкций они должны оборудоваться стержневыми молниеприемниками высотой не менее 500 мм и соединяться с общим контуром молниезащиты.

В качестве токоотвода используется стальная оцинкованная проволока диам. 8 мм, среднее расстояние между токоотводами не более 20 м. При прокладке токоотводов: прокладывать кратчайшим путем без петель максимально удаленно от окон; присоединение к заземляющему контуру, проложенному по периметру здания.

В качестве заземлителя - стержневые вертикальные электроды, Ø 16 мм и L= 3 м (2 электрода по 1,5м). В качестве вывода от вертикального заземлителя –использование стальной оцинкованной полосы 40х4мм. На высоте 0,3 м от уровня земли - соединение проволочного токоотвода Ø 8 мм с плоским проводником 40х4 мм с помощью специального соединителя.

Соединения элементов заземляющего устройства должны обеспечивать надежный контакт и выполняться с помощью специальных соединителей, а находящиеся в грунте - обработаны пластичной антикоррозионной лентой.

Сведения о типе, классе проводов, кабелей и осветительной арматуре.

Распределительные и групповые сети внутренней системы электроснабжения здания выполняются пожаробезопасными кабелями с медными жилами с негорючей оболочкой марки ВВГнг(А)-LS расчетных сечений. Сети питания электроприемников противопожарных устройств соответствуют нормативам.

Выбранный способ прокладки кабельных линий, питающих системы противопожарной защиты позволяет сохранять работоспособность кабельных линий в условиях пожар.

Высота установки выключателей – 1 м, розеток 0,3 м от пола.

В помещениях групповые сети прокладываются:

- к светильникам – в винипластовых гофрированных трубах скрыто за обшивкой перегородок и открыто, по перекрытию этажа, за подвесными потолками на участках подвода к подвесным светильникам;
- к розеткам в иных помещениях в винипластовых гофротрубах скрыто за обшивкой перегородок, а также в стяжке пола, либо по перекрытию, за подвесным потолком;
- в помещениях технического назначения групповые сети выполняются открыто в винипластовых трубах по стенам и потолку.

Проектной документацией не предусматривается нарушение предмета охраны (штрабление существующих стен). При необходимости прокладки кабеля по существующим кирпичным стенам, плоские кабели прокладываются в слое штукатурки.

Принятая проектом осветительная арматура по своим светотехническим характеристикам и по степени защиты соответствует требованиям среды, в которой будет осуществляться их эксплуатация. Расстановка светильников выполняется с учётом расположения воздуховодов и трубопроводов инженерных систем.

Описание системы рабочего и аварийного электроосвещения

Предусматриваются 2 вида электроосвещения:

- *рабочее* – во всех помещениях;
- *аварийное* - в помещениях для посетителей и с технологическими процессами.

Питание светильников аварийного освещения предусматривается отдельными группами от панели ЩАО, расположенной в помещении 4. Кроме того, светильники эвакуационного освещения имеют в своём составе встроенные аккумуляторные блоки, предназначенные для питания светильников эвакуационного освещения при прекращении

подачи основного. Переключение на встроенный аккумулятор осуществляется автоматически. В нормальном режиме работы (питание от сети) встроенный блок находится в режиме подзарядки.

Том 3.6. Система водоснабжения и водоотведения

Существующие системы холодного и горячего водоснабжения, и канализации подключены к наружным городским сетям. Система водоснабжения - от внутриплощадочных сетей хозяйственно-питьевого водопровода. В настоящее время системы отключены.

Ввод горячего водоснабжения здания - из технологического приямка, расположенного на лестничной площадке в уровне 1-го этажа, холодного водоснабжения - в помещении 1-го этажа в осях Б-В/1-2.

В соответствии с актом допуска узлов учета от 14.10.25 существует 1 ввод холодной диам. 80мм и 1 выпуск канализации. В целом ввод и выпуск в рабочем пригодном состоянии.

Узел учета зарегистрирован "Пульс СВК -20У".

Канализационный ввод расположен в полу 1-го этажа в осях 1/ Б-В и представляет собой стальную трубу Ø 200 мм (труба корродирована). Проход через бетонную плиту пола осуществлён без установки специальной гильзы.

Точка подключения существующей коммунальной сети канализации - колодец № 8.

Новые системы водоснабжения и водоотведения подключаются к наружным сетям.

Система холодного водоснабжения В1:

Источник водоснабжения здания - существующая сеть хозяйственно-питьевого водопровода (точка подключения – существующие сети водопровода).

Категория сети хозяйственно-питьевого водоснабжения – 2-ая.

Подача воды принята по одному вводу Ø 75 мм от хозяйственно-питьевого водопровода. Для учёта потребляемых объемов воды в помещении водомерного узла предусмотрено устройство водомерного узла с обводной линией.

Вода расходуется на хозяйственно-питьевые нужды кафе и его персонала, приготовление горячей воды в ИТП здания.

Система хозяйственно-питьевого водопровода – тупиковая, принята: выше отм.0,000 – стояки и разводка из полипропиленовых труб Ду15-50 мм (изоляция стояков минеральной ватой на синтетическом связующем). Заделка отверстий при пересечении строительных конструкций предусмотрена противопожарным герметиком.

Система запроектирована: выше отм.0,000 – стояки и разводка из полипропиленовых труб Ду15-80 мм, стояки в изоляции из вспененного каучука.

Диапазон температур: от +5 до +50 градусов.

Водомерный узел холодной воды со счетчиком, рассчитанный на пропуск максимального хозяйственного расхода, - в помещении 1-го этажа (пом. 1.05).

Для дистанционного снятия показаний счетчика предусматривается устройство системы АСКУВ (автоматизированная система комплексного учета воды), включающей в себя функции автоматического сбора данных с неограниченного количества точек водопользования; анализа и обработки за любой период и в разрезе любых показателей,

визуализации информации, автоматизированного составления отчетности, сбора данных при сбоях связи.

Бытовые сточные воды от санузлов и трапов из водомерного узла и ИТП по самотечным выпускам Ø110мм направляются в сети бытовой канализации.

Ввод хозяйственно-питьевого-противопожарного водопровода - от наружных сетей, подключаемых к существующим сетям ГУП "Водоканал", из чугунных труб Ø Ду 80 мм; на вводе в здание в помещении водомерного узла применён водомерный узел с водосчётчиком Ду 65 мм.

Вода питьевого качества подаётся к санитарным приборам, электронагревателям, кофемашине, бойлеру для кипятка, в ИТП для горячего водоснабжения. Трубы - полипропиленовые армированные стекловолокном Ø Ду 15 мм, 20 мм, 25 мм.

Применены шаровые краны диаметром Ду 15 мм, 20 мм, 25 мм.

Трубы, кроме подводок к приборам, теплоизолируются для исключения образования конденсата.

Противопожарный водопровод выполнен из стальных труб Ду 50 мм. На 1 и 2 этажах запроектированы по одному пожарному шкафу, включающему в себя по одному пожарному вентилю Ду 50 мм, пожарному рукаву Ду 50 мм длиной 20 м, спрыску Ду 16 м. В пожарном шкафу располагаются 2 огнетушителя, учитываемые в разделе пожарная безопасность.

Система горячего водоснабжения ТЗ принята по закрытой схеме (через теплообменники) от ИТП и предусмотрена с разводкой под потолком подвала, по кольцевой схеме с циркуляцией к санитарным приборам и для технологических нужд кафе. Циркуляционный трубопровод Т4 расположен под потолком. Трубопроводы d = 20-25 мм, температура + 60 градусов.

Внутренние системы приняты: выше отм.0,000 – стояки и разводка из полипропиленовых труб Ду20-32мм (изоляция стояков вспененным каучуком либо из минваты). Заделка отверстий при пересечении строительных конструкций предусмотрена противопожарным герметиком.

В верхних точках системы устанавливаются воздухосборники и автоматические воздушные клапаны. Запорная арматура устанавливается на ответвлениях к группе приборов и у основания стояков. Опорожнение системы - через патрубки с краном, установленные в нижних точках системы.

Температура горячей воды в местах водоразбора принята не < 60°C и не > 75°C.

На случай аварийного отключения или технического обслуживания ИТП предусмотрено резервирование горячего водоснабжения с помощью накопительных водонагревателей в количестве 2 штук, V=50 л каждый.

Вода расходуется на бытовые нужды кафе.

Горячая вода подаётся из ИТП на санитарно-технические приборы. Для постоянного поступления горячей воды запроектирован циркуляционный водопровод диаметром Ду 15 мм. Для горячего и циркуляционного водопроводов применены трубы пропиленовые, армированные стекловолокном, и шаровые краны.

Для исключения образования конденсата и остывания горячей и циркуляционной воды трубы теплоизолируются, кроме подводок к санитарным приборам.

Система водоотведения (канализации)

предусмотрены следующие системы внутренней канализации: хозяйственно-бытовая; канализация условно чистых вод от водомерного узла и ИТП; производственная от моек кухонь.

Бытовая канализация от санитарных приборов предусмотрена вертикальная со скрытой прокладкой в коробах, открытой по стенам и горизонтально по потолку в санузлах. Бытовые стоки по выпускам Ø110 самотёком отводятся в проектируемую сеть наружной канализации.

Используются полипропиленовые трубы.

Вентиляционные канализационные стояки выводятся через пространство чердака на кровлю на нормативную высоту.

Том 3.7. Система отопления, вентиляции и кондиционирования

Система отопления

Существующая система подключена к наружным городским сетям. Источник теплоснабжения – тепловые сети от котельной АО «Выборгтеплоэнерго».

Точка ввода в объект – 2 трубы Ø 40 мм. Точка присоединения – 1-ый фланец запорной арматуры.

Система отопления – радиаторная. Магистральные трубопроводы Ø 20 мм проходят у пола 1 и 2 этажа. Радиаторы установлены под окнами, имеют боковое подключение к сети отопления. Существующая система отопления в удовлетворительном состоянии, но в связи с изменением функционального назначения помещений не может использоваться, подлежит демонтажу для устройства новой с использованием существующих трасс.

Предусматриваются 2 системы теплоснабжения: система 1 – отопление радиаторное, система 2 - теплоснабжение приточных установок.

Система отопления - двухтрубная горизонтальная с отдельными венками для 1-го и 2-го этажей. Приборы отопления размещаются вне путей эвакуации.

Нагревательные приборы - стальные панельные радиаторы с боковым подключением и термостатическими клапанами, устанавливаются под окнами на Н=0.15 м от уровня пола открытым способом с доступом для осмотра, чистки и ремонта.

Прокладка трубопроводов - открытым способом в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок. Прокладка в гильзах из стальных электросварных труб Ø32-50 мм. Места прохода трубопроводов через стены на уровне пола, перегородки и перекрытия уплотняются негорючими материалами.

Трубопроводы для системы отопления - стальные водогазопроводные Ø15-40 мм.

Магистральные трубопроводы Ø15-40 мм изолируются трубками класса НГ толщ. 20 мм.

Для регулирования расхода теплоносителя на коллекторе устанавливаются балансировочные клапаны. Для опорожнения системы предусмотрены спускные краны.

Для удаления воздуха в системе предусмотрены установки автоматических воздухоотводчиков в верхних точках системы и на каждом отопительном приборе воздушного клапана.

Для теплоснабжения приточных установок вентиляции предусмотрены отдельные ветки из ИТП. Параметры теплоносителя - 90-70 0С. Трубопроводы для системы теплоснабжения: стальные водогазопроводные Ø15-40 мм. На магистралях устанавливаются в высших точках - воздухопускные краны, в низших - сливные краны. Выпуск воздуха из системы отопления осуществляется из верхних точек системы через автоматические воздухоотводчики. Магистральные трубопроводы изолируются трубками класса НГ.

Над дверьми наружных входов предусмотрены электрические тепловые завесы.

Система вентиляции

Система вентиляции на объекте отсутствует.

Для обеспечения допустимых параметров микроклимата, чистоты и нормативного количества наружного воздуха, предусмотрены системы приточно-вытяжной вентиляции с механическим и естественным побуждением.

Воздуховоды прокладываются под потолком этажей по кратчайшему пути с креплением к перекрытиям посредством шпилек М8 при помощи вентиляционных хомутов для круглых воздуховодов и монтажных траверсов для прямоугольных воздуховодов. Монтаж горизонтальных воздуховодов на этаже открытый, вертикальные участки прокладываются в обстройке. Проходки воздуховодов через стены и перекрытия сеч. 100*100/500*500 заделываются негорючими материалами.

Изготовление воздуховодов, узлов, монтажно-сборочные работы и испытание систем производится в соответствии с нормативными требованиями.

Предусмотрен 1 пожарный отсек.

Системы вентиляции предусмотрены самостоятельными для каждой группы помещений с учетом их функционального назначения, класса функциональной пожарной опасности, категорий по взрывопожарной и пожарной опасности, режима и одновременности работы: залы; производственные помещения кухни; технические помещения; санузлы.

В производственных помещениях и кухонь зон общественного питания предусмотрена установка над технологическим оборудованием вытяжных и приточно-вытяжных вентиляционных зонтов на Н=2,0 м от уровня пола.

Приточные системы оснащены водяными водонагревателями.

Воздух от вытяжных установок выбрасывается выше кровли на 1 м без превышения конька кровли.

В системах раздачи приточного воздуха и удаления вытяжного воздуха в помещениях применяются регулируемые решетки.

Транзитные участки воздуховодов систем общеобменной вентиляции, систем местных отсосов, систем с нормируемым пределом огнестойкости предусмотрены плотными (герметичность – класс В). В остальных случаях участки воздуховодов приняты плотными (герметичность – класс А).

Система кондиционирования

Для поддержания комфортных условий в залах кафе запроектирована система кондиционирования воздуха. Предусматривается мульти-сплит системы. В качестве хладагента в системах кондиционирования используется озонобезопасный фреон R410a. Прокладка фреоновых проводов, изолированных снаружи, осуществляется под потолком. Наружные блоки кондиционеров располагаются на задней стене здания – северо-восточном фасаде одноэтажной дворовой пристройки в уровне чердака.

В качестве внутренних блоков используются блоки канального и кассетного типа.

Внутренние блоки кондиционеров укомплектованы дренажными насосами и устанавливаются на внутренних стенах на высоте 2.5 м от уровня пола. Все дренажные трубопроводы подключаются к системе канализации. Трубопроводы дренажа выполняются из ПВХ труб. Подключение систем дренажа осуществляется через узлы разрыва струи.

При прокладке сетей систем электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирования элементы Предмета охраны сохраняются и не нарушаются.

Том. 3.8. Индивидуальный тепловой узел

В томе представлено:

- а) Исходные данные, перечень нормативных документов.
- б) Сведения о климатических и метеорологических условиях, расчетных параметрах наружного воздуха, источниках теплоснабжения, параметрах теплоносителей систем отопления и вентиляции.
- в) Обоснования принятых систем и принципиальных решений ИТП.
- г) Сведения о тепловых нагрузках на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение на производственные и другие нужды.
- д) Описание систем автоматизации и диспетчеризации процесса регулирования отопления, вентиляции воздуха.
- е) Чертежи: принципиальная схема ИТП, схема автоматизации ИТП, план расположения оборудования, спецификации оборудования, приложения к оборудованию.

Сведения об источниках теплоснабжения, параметрах теплоносителей систем отопления и вентиляции: источник теплоснабжения: котельная АО «ВЫБОРГТЕПЛОЭНЕРГО».

Расчетные параметры: в точке подключения (отопительный период): $P_1 = 6,0$ кгс/см²; $P_2 = 4,0$ кгс/см² (расч. температурный график тепловой сети: $T_1 = 110$ °С; $T_2 = 75$ °С); в точке подключения (межотопительный период): $P_1 = 3,0$ кгс/см²; $P_2 = 2,0$ кгс/см² (расч. температурный график тепловой сети: $T_1 = 70$ °С; $T_2 = 35$ °С).

Теплоснабжение объекта осуществляется от ИТП, расположенного в пом. 1.05.

Граница проектирования со стороны тепловых сетей – первые фланцы запорной арматуры; со стороны внутренних инженерных систем здания – стены помещения ИТП.

ИТП предназначен для контроля, приготовления и подачи в систему отопления теплоносителя с требуемыми параметрами, автоматически регулируемые в соответствии с температурой наружного воздуха и расписанием, подачи теплоносителя в системы теплоснабжения калориферных установок и воздушно-тепловых завес и теплоносителя в систему ГВС с параметрами в пределах санитарных норм.

В ИТП размещается оборудование, приборы контроля, управления и автоматизации, осуществляющих преобразование параметров теплоносителя подаваемого в систему отопления в соответствии с температурой наружного воздуха, динамику ее изменения и температурным графиком, защиту насосов от «сухого хода», автоматическое и ручное управление насосом и регулирующим клапаном с сервоприводом, заполнение системы потребления теплоты и защиту насосного оборудования и регулирующей арматуры.

Категория помещения ИТП по взрывопожарной и пожарной опасности - Д (предел огнестойкости 0,75 ч). Из помещения предусмотрен выход в коридор 1-го этажа (открывание дверей вовнутрь).

Система вентиляции помещения ИТП: механическая, приточно-вытяжная, предусмотрено освещение.

В ИТП предусмотрен трап для отвода дренажных и сбросных вод при эксплуатации после запуска, промывки трубопроводов и опорожнения систем. Для охлаждения стоков и подпитки системы ГВС подведен водопровод системы В1.

Схема теплового пункта. Описание работы ИТП. Выбор основного оборудования: на вводе тепловой сети в помещение ИТП предусмотрена стальная запорная арматура с контрольно-измерительными приборами и коммерческий узел учета тепловой энергии.

Система отопления: зависимая, $t_{\text{во вторичном контуре}} = 90/70^{\circ}\text{C}$.

Предусмотрено погодное регулирование параметров теплоносителя - на прямом трубопроводе системы отопления установлен двухходовой клапан с электроприводом и на обратном трубопроводе циркуляционная насосная группа.

Система ГВС – закрытая, с использованием пластинчатого теплообменника.

Для получения горячей воды с $t=65^{\circ}\text{C}$ предусмотрено обеспечение регулирования температуры теплоносителя с помощью двухходового клапана с приводом, переключающего поток теплоносителя от водонагревателя в обратный трубопровод тепловой сети по датчику температуры в трубопроводе горячей воды ТЗ.

Циркуляционная линия оснащена циркуляционным насосом с защитой от «сухого хода». Для обеспечения требуемых параметров давления на вводе водопровода в ИТП устанавливается насосная группа. В ГВС - трубы из коррозионностойких материалов.

Система теплоснабжения калориферных установок - зависимая, $t_{\text{во вторичном контуре}} = 90/70^{\circ}\text{C}$.

Предусмотрено регулирование параметров теплоносителя с установкой двухходового клапана с электроприводом и на обратном трубопроводе циркуляционная насосная группа. При помощи клапана осуществляется смешение потоков теплоносителя из прямого и обратного трубопроводов. На обратном трубопроводе - насосная группа, обеспечивающая циркуляцию теплоносителя в системе теплоснабжения калориферных установок.

Запорная арматура установлена на всех подающих и обратных трубопроводах тепловых сетей на вводе и выводе их из ИТП. Для промывки и опорожнения систем потребления теплоты предусмотрены спускные краны.

В верхних точках трубопроводов предусмотрены автоматические воздухоотводчики для выпуска воздуха.

Тепловая изоляция трубопроводов толщ. 30 мм с алюминиевым покрытием, обеспечивает температуру на поверхности теплоизоляционной конструкции (для теплоносителя с $t > 100^{\circ}\text{C}$ – не более 45°C , с $t < 100^{\circ}\text{C}$ – не более 35°C (при t воздуха внутри 25°C).

Энергоэффективность осуществляется с помощью регулирования потребления тепловой энергии с ограничением максимального расхода греющего теплоносителя в соответствии с погодными условиями.

Клапан оснащен электроприводом, позволяющим обеспечить погодозависимое регулирование, управление циркуляционными насосами по принципу поочередного включения, защиту насосов от «сухого хода» и перегрузки двигателя.

Защита от шума и вибрации: для снижения передачи вибраций от оборудования ИТП на несущие конструкции не допускается жесткая заделка трубопроводов в стены

объекта. Для заделки зазоров в отверстиях в конструкциях применяются эластичные водогазонепроницаемые материалы.

Для снижения шума применены маломощные насосы и невысокие скорости движения теплоносителя.

Том. 3.9. Пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре

В томе представлено:

- а) Общие положения с перечнем нормативных документов.
- б) Общие сведения и пожарно-технические характеристики здания.
- в) Описание проектных решений.
- г) Чертежи: структурная схема; поэтажные планы с расстановкой оборудования и кабельных трасс; спецификации оборудования с расчетом токопотребления, таблица ЭКПС.

Пожарно-технические характеристики здания:

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф3.2 (здания общественного питания); степень огнестойкости – IV; класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Система автоматической пожарной сигнализации предназначена для: обнаружения возникновения места возгорания и (или) задымления и передачи сообщения о вышеуказанных ситуациях на удаленный диспетчерский пост (пост охраны).

Системой АУПС оборудованы все помещения, кроме помещений с мокрыми процессами, санузлов, водомерного узла и помещений для инженерного оборудования здания, в которых отсутствуют горючие материалы.

Помещения оборудуются звуковыми охранно-пожарными оповещателями С2000-ОПЗ с уровнем звукового давления 97 дБ и оповещателем охранно-пожарным световым (табло «Выход») «С2000-ОСТ», устанавливаемыми на Н=2.3 м от уровня пола

Количество оповещателей, их расстановка и мощность обеспечивает необходимую слышимость во всех помещениях. Включение СОУЭ осуществляется при поступлении сигнала «Пожар» от извещателей пожарных.

В здании предусмотрен следующий состав оборудования: пульт контроля и управления охранно-пожарный «С2000М исп.02»; контроллеры двухпроводной линии связи «2000-КДЛ2 исп.02»; блок сигнально-пускового «С2000-КПБ»; дымовые адресно-аналоговых пожарных извещателей «ИП212-34А» ДИП-34А-05); ручные пожарные адресные извещатели «ИПР513-3АМ исп.01»; оповещатели пожарные световые адресные «С2000-ОСТ» и пожарные звуковые адресные «С2000-ОПЗ».

Размещение оборудования

Пульт контроля и управления «С2000М», контроллеры С2000-КДЛ, контрольно-пусковой «С2000-КПБ» и монтируются в шкафу пожарной сигнализации «ШПС-12 исп.20» в пом. пом. 1.11.

Адресные дымовые пожарные извещатели ДИП-34А-05 устанавливаются во всех помещениях (в т ч - за подвесным потолком) на нормативном расстоянии. Пожарные извещатели устанавливаются в каждом помещении, кроме помещений с мокрыми процессами, помещений для инженерного оборудования здания, в которых отсутствуют

горючие материалы; категории В4 и Д по пожарной опасности.

При расстановке дымовых пожарных извещателей расстояние от извещателя до вентиляционного отверстия - не менее 1 м (радиус зоны контроля - 3.55 м, для дымовых точечных пожарных извещателей - 6.4 м).

Извещатель пожарный ручной «ИПР513-3АМ исп.01» устанавливается на путях эвакуации на Н=1,5 м от уровня пола (количество извещателей выбрано с учетом нормативных требований).

Отключение приточной вентиляции - от контактов реле блока С2000-КПБ.

Кабельные трассы

Применены огнестойкие кабельные линии на основе кабелей исполнения нг(А)-FRLS.

При прокладке кабелей применена защита от механических повреждений трубой ПВХ гофрированной, кабель-каналом, металлическим лотком (в зависимости от монтажа). При переходах под воздуховодами в местах пересечения с другими инженерными коммуникациями и кабелями напряжением свыше 60 В из монтажных материалов (кабельных лотков перфорированной полосы, ленты) переходные мостики изготавливаются исходя из конкретных условий монтажа.

При проходе кабеля через стены применяются отрезки из стальных труб; отверстия в стенах и перекрытиях заделываются противопожарным герметиком.

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Автоматическая установка пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре - потребители электроэнергии 1 категории.

Электропитание источника питания «ШПС-12 исп.20» выполняется от сети 220В через устройство АВР. Источник питания комплектуются аккумуляторами, обеспечивающими работу приборов при отсутствии сети 220В в течение 24 ч в дежурном режиме и 1 ч в режиме пожарной тревоги.

Подвод электропитания к приборам в соответствии с нормативными требованиями.

Том 3.10. Мероприятия по защите от шума

В томе представлено:

а) Введение с перечнем документов, на основании которых разработан том, и нормативных документов, общие данные об объекте.

б) Краткая характеристика источников объекта и анализ ожидаемого шумового загрязнения прилегающей территории.

в) Мероприятия по снижению шума с приложениями (шумовые характеристики вентиляционных агрегатов систем механической вентиляции).

Основные источники внешнего шума на объекте: воздухозаборные решетки приточных систем; выхлопы вытяжных систем; автотранспорт, осуществляющий доставку продуктов.

Принятые расчетные уровни шума в соответствии с оценкой влияния источников шума от объекта на прилегающую территорию и акустическими расчетами соответствуют нормативным требованиям. Применяется оборудование с глушителями.

Для снижения структурного шума крепление вентагрегатов, воздуховодов, глушителей к ограждающим конструкциям помещений осуществляется с использованием вибродемпфирующих прокладок из пористой резины.

Места прохода воздуховодов через стены и перегородки заделываются минватой, паклей или другим рыхлым материалом с последующей заделкой отверстий слоем вязкоупругого материала.

Принятый комплекс мероприятий по снижению шума от систем механической вентиляции гарантирует нормативные требования по шуму в помещениях окружающей застройки в режиме естественного проветривания.

Том 3.11. Технологические решения

В томе представлено:

а) Общие данные с перечнем оснований для проектирования и нормативных документов.

б) Характеристика принятой технологической схемы и отдельных параметров технологического процесса с определением структуры объекта и описания размещения помещений на этажах; основные характеристики предприятия; технологические решения; технология общественного питания.

б) Обоснование потребности в основных видах ресурсов для технологических нужд здания; описание мест расположения приборов учета при производственном процессе, энергоресурсов и устройств сбора и передачи данных, источников поступления сырья и материалов; обоснование показателей и характеристик, технологических процессов и оборудования.

г) Обоснование требований к параметрам и качественным характеристикам продукции, количества и типов вспомогательного оборудования; сведения о расчетной численности, составе работников, числе рабочих мест и т.п.

д) Перечень мероприятий, обеспечивающих соблюдение требований по охране труда с соблюдением определенных нормативов при эксплуатации объекта.

е) Чертежи: поэтажные планы с технологическим размещением оборудования и расположением мебели, экспликацией помещений и перечнем со спецификацией технологического и иного оборудования.

Объект приспособливается под кафе на 67 посетителей.

Расположение помещений:

1-ый этаж: двухэтажный уличный объем: холл, гардеробная, обеденный зал, водомерный узел; двухэтажный дворовый объем: универсальный санузел (включая МГН),

коридор, ИТП; одноэтажная дворовая пристройка: доготовочная с зоной раздачи, моечная, загрузочная, кладовая, помещение и санузел для персонала.

2-ой этаж: двухэтажный уличный объем: обеденный двухсветный зал с баром; двухэтажный дворовый объем: коридор, балкон 2-го света, ПУИ; одноэтажная дворовая пристройка (2-ой ярус, устраиваемый в пространстве чердака): коридор, подсобное помещение, электрощитовая.

С уровня 2-го яруса одноэтажной пристройке предусматривается выход наружу по металлической лестнице.

Принятые в проекте технологические решения направлены на нормативную и безопасную эксплуатацию объекта в качестве ресторана.

Том 3.12. Схема планировочной организации земельного участка

В данном томе представлены проектные решения по благоустройству земельного территории участка, расположенного в границах территории объекта культурного наследия, представленного в Приказе об утверждении проекта предмета охраны:

- характеристика земельного участка в пределах границ территории объекта культурного наследия, включающая описание климатических условий, растительности и почвы в районе, геоморфологии и рельефа, инженерно-геодезических, инженерно-геологических и гидрогеологических условий;

- перечень нормативных документов;

- обоснование и описание планировочной организации земельного участка, включающие проектные решения об организации благоустройства участка в пределах границ территории объекта культурного наследия: устройство самостоятельного и отдельного входа для МГН;

- описание решений по благоустройству территории в границах территории объекта культурного наследия: покрытие дворовой территории, устройство террасы перед входами двухэтажного уличного объема с входными ступенями; ограждение территории невысокой оградой в легких разбираемых конструкциях (остекленное ограждение);

- обоснование схем транспортных путей;

- графические материалы: ситуационный план; план демонтажа покрытий; опорный план; схема планировочной организации земельного участка; план организации рельефа; сводный план сетей инженерно-технического обслуживания; план покрытий; секция ограждения.

Том 3.13. Проект организации работ по реставрации объекта культурного наследия

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

В подготовительный этап предусмотрено:

- организация и размещение стройплощадки, его ограждения на дворовой территории;
- определение, организация и устройство зон складирования материалов и конструкций, мест для временных сооружений, бытовых помещений, биотуалетов, контейнеров для строительного и бытового мусора (в связи со стеснённым городскими условиями и стесненными условиями участка производства работ и невозможностью складирования стройматериалов на участке может быть предусмотрена возможность аренды части участка дворовой территории соседних зданий и аренда складских помещений в городе);
- определение и организация места временного проезда;
- обеспечение стройплощадки информационным и пожарным щитами, указателями, знаками безопасности, электроснабжением и водоснабжением (подключение к существующим внутренним сетям объекта);
- установка инвентарных строительных лесов по фасадам;
- обеспечение строительной площадки подачей воды, пожарным инструментом (гидрантом) и инвентарем (песок, лопаты, багры, огнетушители и т.д.), дизельным генератором и иными необходимыми строительными аппаратурой и техникой;
- обеспечение въезда и выезда транспорта и строительной техники на стройплощадку со стороны ул. Прогонной;
- осуществление регулярного вывоза строительного и иного мусора с территории строительной площадки автотранспортом на существующий полигон ТБО «РАСЭМ» (микрорайон Промышленный) на расстоянии до 26,7 км);
- иные мероприятия, предусмотренные СП 48.13330.2019 (СНиП 12-01-2004 Организация строительства).

В основной период предусмотрено:

1. Демонтажные работы в соответствии с проектом.
2. Строительно-монтажные работы в соответствии с проектными архитектурными и конструктивными решениями, решениями по системам коммуникаций.
3. Проведение мониторинга за состоянием несущих конструкций объекта во время производства работ.
4. Уборка мусора вокруг здания, устройство отмостки и выполнение работ по

благоустройству в отведенных границах.

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

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

Том 3.14. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

В томе представлено:

- а) Общие данные с перечнем нормативных документов, на основании которых разработаны мероприятия.
- б) Описание системы обеспечения пожарной безопасности объекта.
- в) Обоснование противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и наружными установками, обеспечивающих пожарную безопасность объектов.
- г) Описание и обоснование проектных решений по наружному противопожарному водоснабжению, по определению проездов и подъездов для пожарной техники.
- д) Описание и обоснование конструктивных и объемно-планировочных решений, степени огнестойкости и класса конструктивной опасности строительных конструкций.
- е) Описание и обоснование проектных решений по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара.
- ж) Перечень мероприятий по обеспечению безопасности пожарной охраны при ликвидации пожара.
- з) Сведения о категории зданий, сооружений, помещений, оборудования и наружных установок по признаку взрывопожарной и пожарной безопасности.
- и) Описание и обоснование противопожарной защиты (автоматических установок пожаротушения, пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре внутреннего противопожарного водопровода, противодымной защиты).
- к) Описание и обоснование необходимости размещения оборудования противопожарной защиты и его управления, взаимодействия оборудования с инженерными системами зданий и оборудованием, работа которого во время пожара направлена на обеспечение безопасной эвакуации людей, тушение пожара и ограничение его развития, а также алгоритма работы технических систем (средств) противопожарной защиты.
- л) Расчет безопасной эвакуации людей.
- м) Чертежи: ситуационный план, поэтажные планы со схемами эвакуации; структурная

схема.

В данном томе предусмотрены:

- мероприятия по обеспечению пожарной безопасности объекта, который приспособляется для современного использования под кафе, учитывающие: расположения окружающей застройки, включая расстояния между объектами; расположение окружающей территории для определения мест проезда и подъезда пожарной техники к проектируемому объекту; требования к покрытию дорог; характеристику и технико-экономические показатели приспособляемого объекта;
- требования по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара;
- описания и обоснования противопожарной защиты и размещения оборудования по автоматическим установкам пожарной сигнализации, электроснабжению, кабельным линиям (КЛ), системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, внутреннего противопожарного водопровода, вентиляции.

Том 3.15. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

В томе представлено:

- а) Введение с перечнем нормативных документов, на основании которых разработаны мероприятия.
- б) Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объекту,
- в) Описание входов, путей движения и путей эвакуации МГН, санитарно-технических помещений, внутреннего оборудования, принятых объемно-планировочных и иных технических решений, обеспечивающих безопасное перемещение инвалидов на объекте;
- г) Чертежи: план 1-го этажа, фрагмент плана 1-го этажа с оборудованием универсального санузла для МГН;
- д) Спецификация оборудования.

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

1. Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Федеральный закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. «Градостроительный кодекс Российской Федерации».
3. Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.12.2009 г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
4. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».
5. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия».

6. ГОСТ 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники».
7. ГОСТ Р 70630-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации». Предварительные работы».
8. ГОСТ Р 70631.1-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации». Часть 1. «Комплексные научные исследования».
9. ГОСТ Р 70632.2-2013 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Проект реставрации и приспособления» Часть 2. Стадия «Проект».
10. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».
11. ГОСТ 21.501-2018 «Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».
12. ГОСТ Р 58178-2018 «Сохранение объектов культурного наследия. Доступность объектов культурного наследия для маломобильных групп населения. Общие требования».
13. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений».
14. СП 22.13330.2016 "СНиП 2.02.01-83* "Основания зданий и сооружений".
15. СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения» Акт. ред. СНиП 31-06-2009.
16. СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»
17. СП 484.1311500.2020 "Системы противопожарной защиты. Системы пожарной сигнализации и автоматизация систем противопожарной защиты. НПП".
18. СП 486.1311500.2020 "Системы противопожарной защиты. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации. Требования пожарной безопасности".
19. СП 1.13130.2020. «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».
17. ГОСТ Р 59638 "Системы пожарной сигнализации. Руководство по проектированию, монтажу, техническому обслуживанию и ремонту. Методы испытаний на работоспособность".
18. ГОСТ Р 59639 "Системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Руководство по проектированию, монтажу, техническому обслуживанию и ремонту. Методы испытаний на работоспособность".
19. СП 17.13330.2011 «Кровли». Акт. ред. СНиП II -26-76.
20. СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
21. ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
22. СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты».
23. СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия».
24. СП 63.13330.2018 «Бетонные и железобетонные конструкции».
25. ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований».
26. СП 28.13330.2017 "СНиП 2.03.11-85 "Защита строительных конструкций от коррозии"
27. СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции».
28. СП 138.13330.2012 «Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным группам населения. Правила проектирования».
29. СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».
30. СП 51.13330.2011 «Защита от шума».
31. СП 52.13330.2011, акт. ред. СНиП 23-05-95* «Естественное и искусственное освещение»

27. ГОСТ Р 51732-2001 Устройства вводно-распределительные для жилых и общественных зданий. Общие технические условия;
32. ГОСТ Р 50571 «Электроустановки зданий (комплекс стандартов)».
29. СП 6.13130.2021 "Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности";
30. ГОСТ 31565-2012 «Кабельные изделия. Требования пожарной безопасности».
31. РД 34.21.122-87 «Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений».
32. СП 76.13330.2016 "Электротехнические устройства".
33. СП 256.1325800.2016 "Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий".
34. ГОСТ 21.613-2014 Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации силового электрооборудования.
35. ГОСТ 21.608-2014 Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации внутреннего электрического освещения.
36. ГОСТ 21.210-2014 «Условные графические изображения электрооборудования и проводок на планах».
37. ГОСТ 13109-97 «Электрическая энергия. Совместимость технических средств электромагнитная. Нормы качества электрической энергии в системах электроснабжения общего назначения».
38. СП30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».
39. СП31. 13330. 2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
40. СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов».
41. СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод».
42. СП 131.13330.2020 "Строительная климатология".
43. СП 60.13330.2020 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха".
44. СП 510.1325800.2022 «Тепловые пункты и системы внутреннего теплоснабжения».
45. СП 7.13130.2013 "Отопление, вентиляция и кондиционирование. Противопожарные требования".
46. СП 73.13330.2020 "Внутренние санитарно-технические системы зданий".
47. ГОСТ 30494-2011 "Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях".
48. СП 61.13330.2012 «Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов» Акт. ред. СНиП 41-03-2003.
49. ГОСТ 12.1.005-88 ССБТ «Общие санитарно-гигиенические требования к воздуху рабочей зоны».
50. Технический паспорт здания.
51. Акт регистрации вновь выявленных объектов г. Выборга, представляющих историко-культурную ценность № 5-5 от 14.03.1989 г.
52. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-03/25-28 от 22.05.2025г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Прогонная, дом 2 а».
53. Руут Й. История города Выборга до 1617 г. Том 1. 2-ое изд. (пер. с финск. Куликовой Г.П., ред. Мильчика М.И.). МК РСФСР. Объединение «Росреставрация» ЛФ ПИ РПИК «Спецпроектреставрация».

54. Историческая записка. Проект зон охраны. Предпроектные исследования (Р.П. Исследование градостроительной истории города XIII- первой трети XX вв., Том I., Ленинград, 1985 г.
55. Ulla-Riita, Mihail Miltsik. Viipuri. Vanha Suomen Paakaupunki. 1993. West Point, Rauma // Мильчик М.И. Урбанистическая история Выборга.
56. Карельский перешеек. Страницы истории. Книга первая. Спб, Изд. «Остров» 2017 // Милашин П.А. Парадоксы Выборгской топонимики // Выборгская топонимическая история. Стр. 238.
57. Юхани О.В. Виисте. Старый уютный Выборг. Издательство "А.О. Вернер Сёдерстрём осакеюхтиё". Порвоо, 1948 г., 3-е издание.
58. Карельский перешеек. Страницы истории. Книга первая. Спб, Изд. «Остров» 2017 // Милашин П.А. Парадоксы Выборгской топонимики. Стр. 235
59. Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Выборга», Санкт-Петербург, ООО «Добрый город», 2018 г. (не утвержден).
60. Краснолуцкий А.Ю. Выборг. Том I.
61. Провинциальный архив г. Миккели. Архив Выборгского магистрата. Л. 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582-2, 583, 585.
62. Акты технического состояния объектов культурного наследия «Дом, в котором в 1829 г. жил композитор Глинка Михаил Иванович», Ленинградская область, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2, и «Жилой дом б. Стюнкеля», Ленинградская область, г. Выборг, ул. Подгорная, д. 17, от 2019 г.
63. ЦГВИА, ф. 349, оп. 7, № 169.
64. РГВИА. Ф. VUA. Д. 20. Оп. 752.
65. Руут, IV, стр. 238 - 239.
66. Неувонен П., Пеюхья Т., Мустонен Т. Выборг. Архитектурный путеводитель. СПб., 2006.
67. Архив Вооруженных Сил Финляндии SA-KUVA.
68. Viipuri Suursodassa 1939-1944. Kirjaveyeraanit Oy. 1990. S. 282

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

Обследования и проектные работы проведены на основании действующей лицензии ООО «Лендевелопмент» на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия № МКРФ 21642 от 21.09.2021 г. (номер в Едином реестре учета лицензий - № Л040-00103-00/00407968).

Решения, принятые в проектной документации, направлены на сохранение объекта культурного наследия (*ремонт, реставрация и приспособление для современного использования*) и представляются методически верными. Утвержденный Предмет охраны сохраняется без нарушения.

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

- выполнена на основании задания государственного органа охраны объектов культурного наследия на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (приложения 2);

- включает в себя следующие необходимые разделы для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия:

1) Предварительные работы (исходно-разрешительная документация, акты, составленные на основании визуального обследования объекта: технического состояния (приложение 11) и определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации; программа научно-исследовательских работ, фотофиксация);

2) Комплексные научные исследования (историко-архивные и библиографические исследования, архитектурные обмеры с зондажами, комплексное инженерно-техническое обследование строительных конструкций, инженерных систем вентиляции и дымовых каналов, инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам) в достаточном объеме для разработки раздела проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления»;

3) Проект ремонта, реставрации и приспособления (пояснительная записка, архитектурные и конструктивные решения, методические рекомендации по технологии ведения реставрационных работ, решения по инженерным внутренним сетям коммуникаций, технологические решения, ПОР);

- учитывает требования государственной охраны объектов культурного наследия (требования законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия), утвержденные государственным органом охраны объектов культурного наследия в области сохранения объектов культурного наследия.

На основании приказа Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-03/25-28 от 22.05.2025 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Прогонная, дом 2 а» (приложение 9) основными элементами предмета охраны являются:

- *объемно-пространственное и планировочное решение территории*: расположение здания, каменной ограды по красной линии ул. Прогонной, фрагмента каменной ограды вдоль юго-восточной границы исторического участка на территории объекта культурного наследия, по линиям исторической застройки; композиционная роль в структуре окружающего природного и культурного ландшафта, в окружающей исторической

застройке квартала;

- *объемно-пространственное решение здания*: исторические (существующие) габариты и силуэт здания: двухэтажный, Г-образный в плане уличный объем и одноэтажный дворовый объем с усеченным северным углом; крыши: историческая конфигурация крыши уличного объема: двухскатная с вальмой; крыша одноэтажного дворового объема – односкатная;

- *архитектурно-конструктивные характеристики*:

конструктивная система здания: ленточные бутовые фундаменты, их расположение и конструкции; первоначальные и исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены, их габариты и расположение;

объемно-планировочное решение здания: историческая объемно-планировочная структура: плановые габариты и конфигурация здания; конфигурация помещений в капитальных стенах; - расположение первоначальных и исторических проемов;

архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов: архитектурно-художественное решение в стиле классицизма; материал и характер отделки фасадных поверхностей: *здание*: известковая гладкая штукатурка; рустовка: 1-ый этаж и угловые лопатки уличного фасада; историческое цветовое решение штукатурной отделки фасадов...; гранит (цоколь, элементы декора) цвет камня - серый, способ обработки поверхности: «бучарда»; элементы декора: штукатурные; *каменная ограда вдоль ул. Прогонной*: рустованная поверхность, гладкая штукатурка; *каменная ограда (фрагмент, вдоль юго-восточной границе исторического участка*: кирпичная лицевая кладка; проемы, расположенные в здании (оконные, дверные, воротные): расположение и конфигурации (лучковые и прямоугольные); проем, расположенный в каменной ограде: его расположение и прямоугольная конфигурация; рисунок заполнения проемов: рисунок расстекловки заполнения оконных проемов пятичастный: 2 рамы с двухчастным остеклением, прямоугольная фрамуга; рисунок дверных проемов ...; *уличный Ю-3 фасад двухэтажного уличного объема*: симметричной двухчастной композиции в 3 оси; ...расчленен на 2 яруса межэтажным карнизом, по углам выделен рустованными лопатками: 1-ый ярус: рустованный, прорезан лучковыми оконными проемами без наличников, проемы декорированы упрощенными лучковыми сандриками; 2-ой ярус: гладко оштукатурен, прорезан прямоугольными оконными проемами без наличников; ...завершается венчающим карнизом с упрощенным фризом, отделенным от 2-го яруса тягой; *дворовый С-3 фасад уличного двухэтажного объема*: симметричной композиции в 3 оси; ...гладко оштукатурен и прорезан лучковыми проемами на 1-ом ярусе и прямоугольными проемами на 2-ом ярусе; на правом углу, над

каменной оградой - фрагмент рустованной лопатки; ...завершается венчающим карнизом с упрощенным фризом, отделенным от 2-го яруса тягой; *дворовый С-В фасад двухэтажного уличного объема*: симметричной композиции в 1 ось, гладко оштукатурен; на 1-ом ярусе - лучковый проем; на 2-ом ярусе - прямоугольный проем; ...завершается венчающим карнизом; *дворовый С-З фасад двухэтажного дворового объема*: ассиметричной двухъярусной композиции в 2 оси; ...гладко оштукатурен и прорезан на 1-ом ярусе прямоугольным дверным проемом (слева) и лучковым проемом (справа), на 2-ом оконными ярусе прямоугольными проемами; ...завершается венчающим карнизом; *фасады одноэтажного дворового объема*: *С-З дворовый фасад*: симметричной композиции в 2 оси, гладко оштукатурен, прорезан прямоугольным дверным проемом (слева) и лучковым оконным проемом (справа);...завершается венчающим карнизом; *северный дворовый фасад*: симметричной композиции в 1 ось, гладко оштукатурен; по центральной оси расположен лучковый оконный проем; ...завершается венчающим карнизом;

декоративное оформление фасадов: оформление оконных проемов (уличный Ю-З фасад): заглубленные профилированные тяги на скошенных углах проемов, начинающиеся с отметки, равной нижней трети проемов; сандрики (проемы 1-го этажа уличного Ю-З фасада): упрощенные, плоские; межэтажный карниз (уличный Ю-З фасад): сложного профиля, расположение между 1-ым и 2-ым этажами; венчающие карнизы: уличный Ю-З и дворовый С-З фасады двухэтажного объема: ...карниз сложного профиля с упрощенным фризом и профилированной тягой...; дворовые фасады одноэтажного объема: ...карниз простого профиля (утрачен; восстановление по историческим аналогиям); угловые лопатки (уличный Ю-З фасад): рустованные; оформление основной плоскости 1-го этажа: сплошная рустовка; *каменные ограды*: ...вдоль ул. Прогонной: ее расположение, Г-образная плановая конфигурация с закругленным западным углом; габариты; рустованная поверхность, отделка - гладкая штукатурка; венчающий карниз простого профиля с упрощенным фризом и профилированной тягой; вдоль юго-восточной границы участка...: ее расположение, габариты, исторические высотные отметки; отделка: облицовка лицевым красным кирпичом; лопатки, их расположение и габариты; венчающий карниз...

- *крыша*: двухскатная конфигурация крыши с вальмой (двухэтажный уличный объем); односкатная крыша (двухэтажная дворовая пристройка и одноэтажный дворовый объем); покрытие кровли металлическое.

На основании изучения представленной на экспертизу проектной документации целостность предмета охраны не нарушена, восстановлена историческая объемно-

пространственная структура объекта культурного наследия. Проектная документация отвечает целям сохранения объекта культурного наследия.

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

о соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия регионального значения «Хоз. корпус, каретник», по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненной ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24).

Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (в соответствии с п. 20, пп. «о» Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения государственной историко-культурной экспертизе»):

1. Фотографические изображения объекта, полученные в ходе проведения экспертизы, 23.01.2025 г.
2. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 13.01.2025 г. № 05-05/25-05.
3. Технический паспорт на 2 этажн. здание (литер. А) по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, от 21.08.2008 г.
4. Выписка из ЕГРН на земельный участок площадью 302+/- кв. м по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, ул. Прогонная, 2 а, от 30.09.2024 г.
5. Выписка из ЕГРН на здание площадью 275,6 кв.м по адресу: Ленинградская обл., р-н Выборгский, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, от 30.09.2024 г.
6. Акт регистрации вновь выявленных объектов г. Выборга, представляющих историко-культурную ценность № 5-5 от 14.03.1989 г. Выдержка.
7. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 01.12.2015 г. № 01-03/15-63 «Об утверждении Перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области». Выдержка.

8. Границы территории объекта культурного наследия согласно «Проекту объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Выборга», Санкт-Петербург, ООО «Добрый город», 2018 г. (не утвержден).
9. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-03/25-28 от 22.05.2025г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Прогонная, дом 2 а».
10. Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 05-02/25-09 от 11.03.2025 г.
11. Акт технического состояния от 27.01.2025 г.
12. Протоколы заседаний экспертной комиссии (протокол № 1, протокол № 2).
13. Договоры с экспертами.

Председатель экспертной комиссии: Куваева Ю.П.
«25» ноября 2025 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

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

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

Фотографические изображения объекта, полученные в ходе проведения экспертизы, 23.01.2025 г.

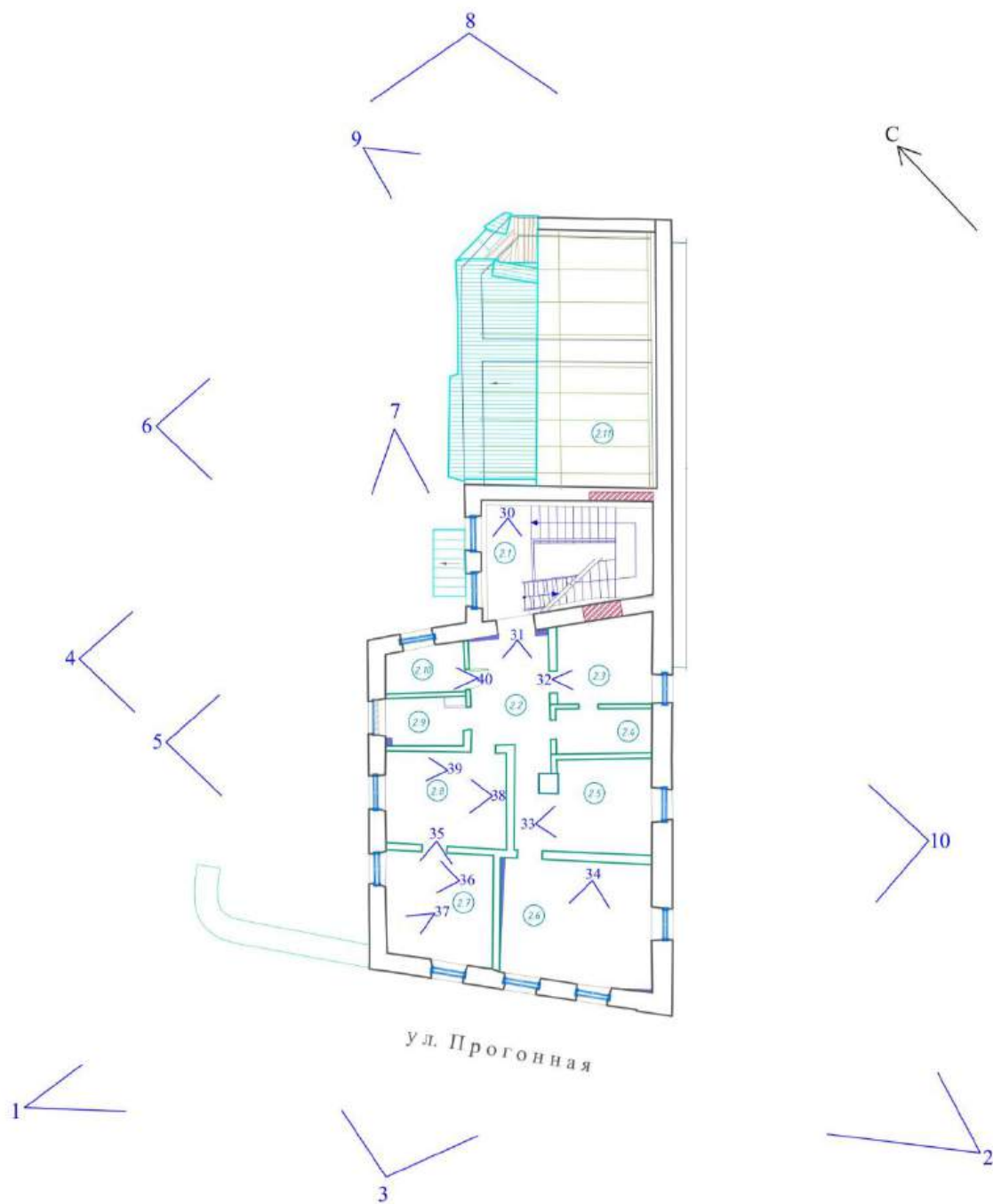
СХЕМЫ ФОТОФИКСАЦИИ



Ленинградская область
г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а
"Хоз. корпус, конюшня"

ПЛАН 2-го ЭТАЖА

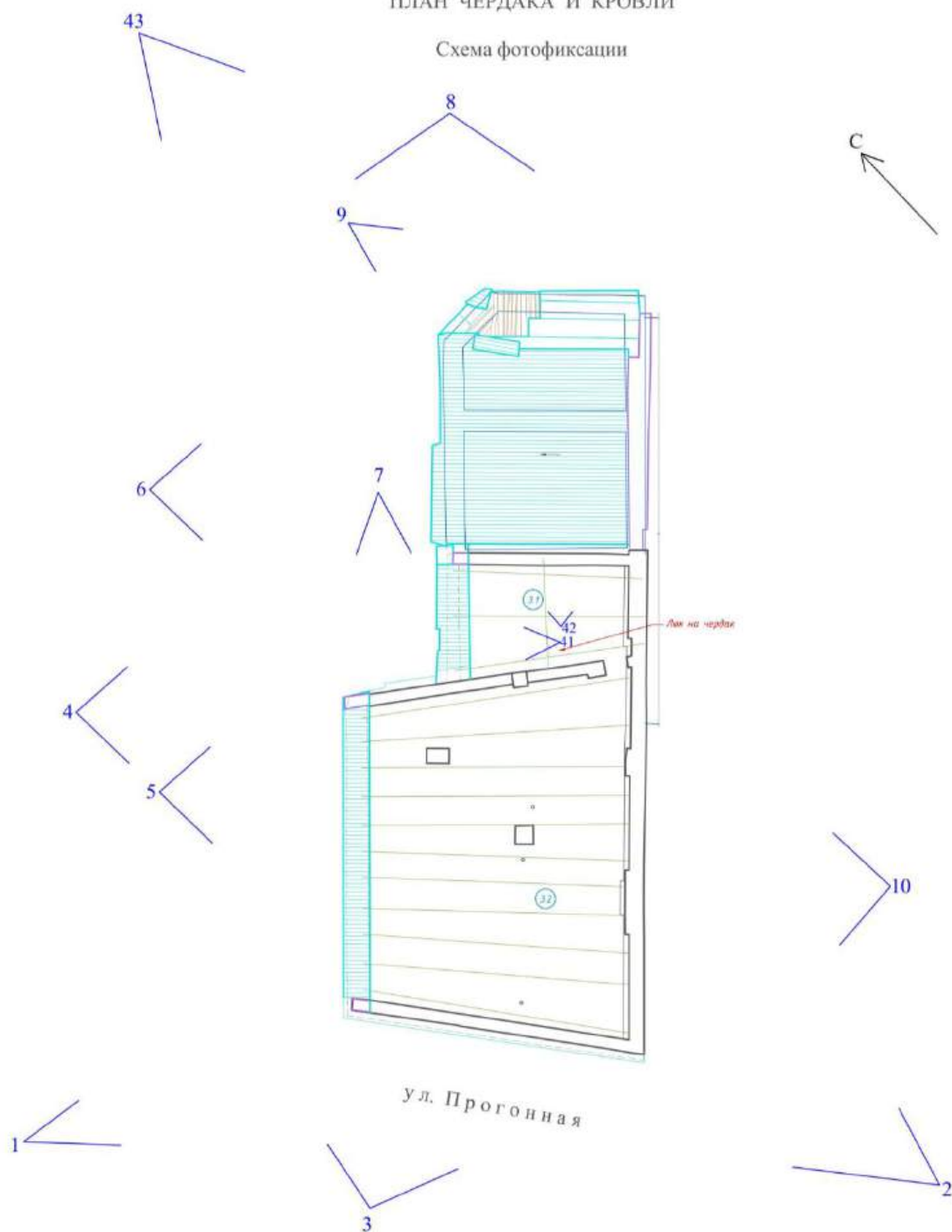
Схема фотофиксации



Ленинградская область
г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а
"Хоз. корпус, конюшня"

ПЛАН ЧЕРДАКА И КРОВЛИ

Схема фотофиксации



ПЕРЕЧЕНЬ ФОТОГРАФИЙ:

- Фото 1. Общий вид здания с запада, со стороны ул. Прогонной. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 2. Общий вид здания с юга, со стороны ул. Прогонной. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 3. Общий вид уличного юго-западного фасада здания. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 4. Общий вид северо-западного дворового фасада двухэтажного объема здания. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 5. Северо-западный дворовый фасад двухэтажного уличного объема здания. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 6. Северо-западный дворовый фасад двухэтажного объема здания и одноэтажной дворовой пристройки. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 7. Северо-восточный дворовый фасад двухэтажного объема здания. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 8. Северо-восточный фасад одноэтажной дворовой пристройки и фрагмент ограждающей кирпичной стены между участками. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 9. Северный фасад дворовой пристройки. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 10. Общий вид юго-восточного фасада здания. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 11. Общий вид каменной ограды со стороны ул. Прогонной. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 12. Каменная ограда. Фото со стороны двора, с севера. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 13. Пом. 1.1. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 14. Общий вид помещения с юга. Пом. 1.1. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 15. Пом. 1.2. Вид на помещение с северо-запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 16. Пом. 1.3. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 17. Пом. 1.4. Общий вид помещения с северо-запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 18. Пом. 1.5. Общий вид помещения с лестницы. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Дата съемки: 23.01.2025 г.
- Фото 19. Пом. 1.5. Лестница. Фото с запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 20. Лестница в пом. 1.5. Фото с юго-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 21. Пом. 1.6. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 22. Пом. 1.7. Вид на северо-восточную часть помещения с запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 23. Пом. 1.10. Общий вид помещения с севера. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 24. Пом. 1.11. Перекрытие. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 25. Пом. 1.12. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 26. Пом. 1.13. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 27. Пом. 1.14. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 28. Пом. 1.15. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 29. Пом. 1.15. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор
съемки: Куваева Ю.П.

Фото 30. Пом. 2.1. Вид на юго-западную часть помещения. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 31. Пом. 2.2. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 32. Пом. 2.3. Общий вид помещения с северо-запада. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 33. Пом. 2.5. Общий вид помещения с северо-запада. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 34. Пом. 2.6. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 35. Пом. 2.7. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 36. Пом. 2.7. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор
съемки: Куваева Ю.П.

Фото 37. Пом. 2.7. Перекрытие в западном углу помещения. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 38. Пом. 2.8. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор
съемки: Куваева Ю.П.

Фото 39. Пом. 2.8. Перекрытие в северной части помещения. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 40. Пом. 2.10. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 41. Чердак двухэтажного объема. Вид на дворовый скат. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 42. Чердак. Вид на северо-восточную стену в двухэтажном объеме. Фото с юго-
запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 43. Общий вид здания с высоты птичьего полета. Фото с севера (Яндекс-карта).

ФОТОГРАФИИ:



Фото 1. Общий вид здания с запада, со стороны ул. Прогонной. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 2. Общий вид здания с юга, со стороны ул. Прогонной. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор
съемки: Куваева Ю.П.



Фото 3. Общий вид уличного юго-западного фасада здания. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 4. Общий вид северо-западного дворового фасада двухэтажного объема здания. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 5. Северо-западный дворовый фасад двухэтажного уличного объема здания. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 6. Северо-западный дворовый фасад двухэтажного объема здания и одноэтажной дворовой пристройки. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 7. Северо-восточный дворовый фасад двухэтажного объема здания. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 8. Северо-восточный фасад одноэтажной дворовой пристройки и фрагмент ограждающей кирпичной стены между участками. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 9. Северный фасад дворовой пристройки. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 10. Общий вид юго-восточного фасада здания. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 11. Общий вид каменной ограды со стороны ул. Прогонной. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 12. Каменная ограда. Фото со стороны двора, с севера. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

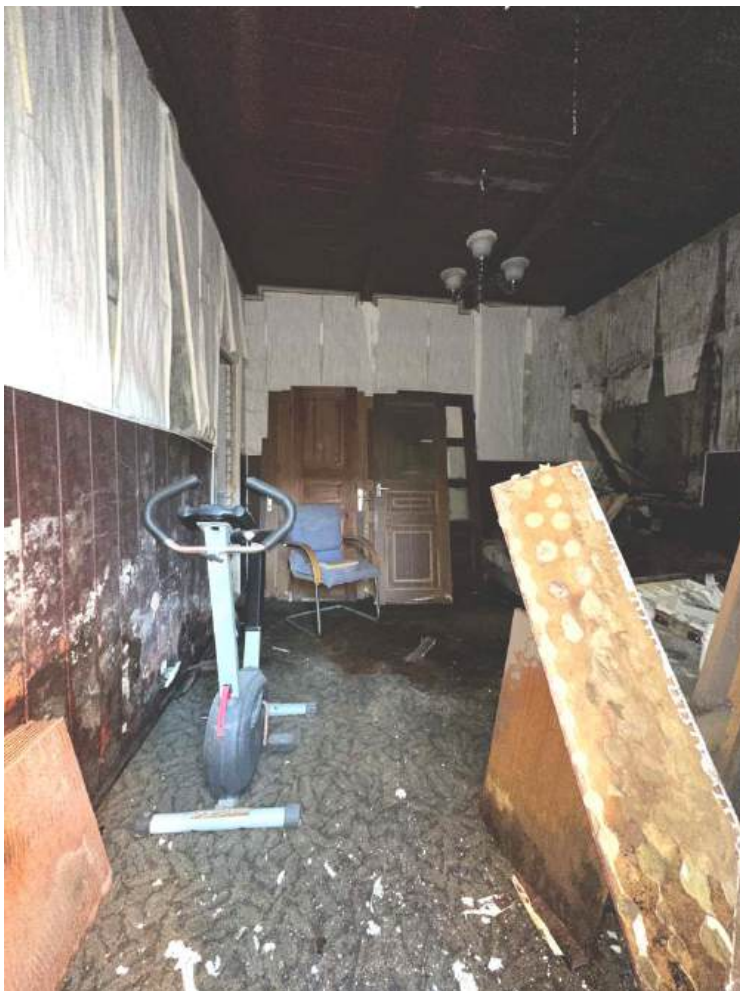


Фото 13. Пом. 1.1. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 14. Общий вид помещения с юга. Пом. 1.1. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 15. Пом. 1.2. Вид на помещение с северо-запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 16. Пом. 1.3. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 17. Пом. 1.4. Общий вид помещения с северо-запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

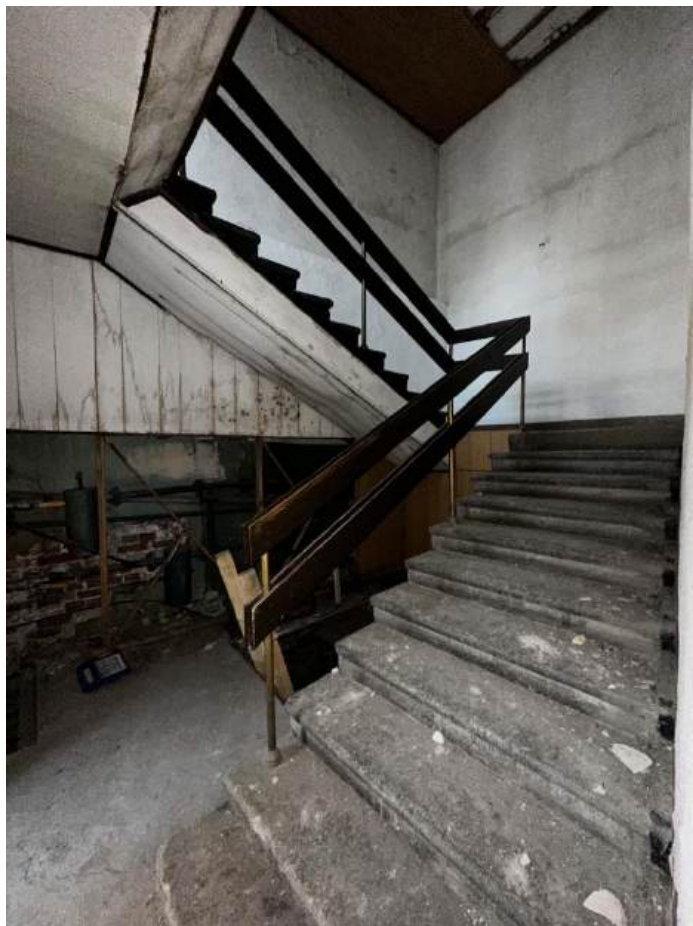


Фото 18. Пом. 1.5. Общий вид помещения с лестницы. Дата съёмки: 23.01.2025 г. Автор съёмки: Куваева Ю.П.

Фото 19. Пом. 1.5. Лестница. Фото с запада. Дата съёмки: 23.01.2025 г. Автор съёмки: Куваева Ю.П.



Фото 20. Лестница в пом. 1.5. Фото с юго-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 21. Пом. 1.6. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 22. Пом. 1.7. Вид на северо-восточную часть помещения с запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 23. Пом. 1.10. Общий вид помещения с севера. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 24. Пом. 1.11. Перекрытие. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 25. Пом. 1.12. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 26. Пом. 1.13. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 27. Пом. 1.14. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 28. Пом. 1.15. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 29. Пом. 1.15. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 30. Пом. 2.1. Вид на юго-западную часть помещения. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

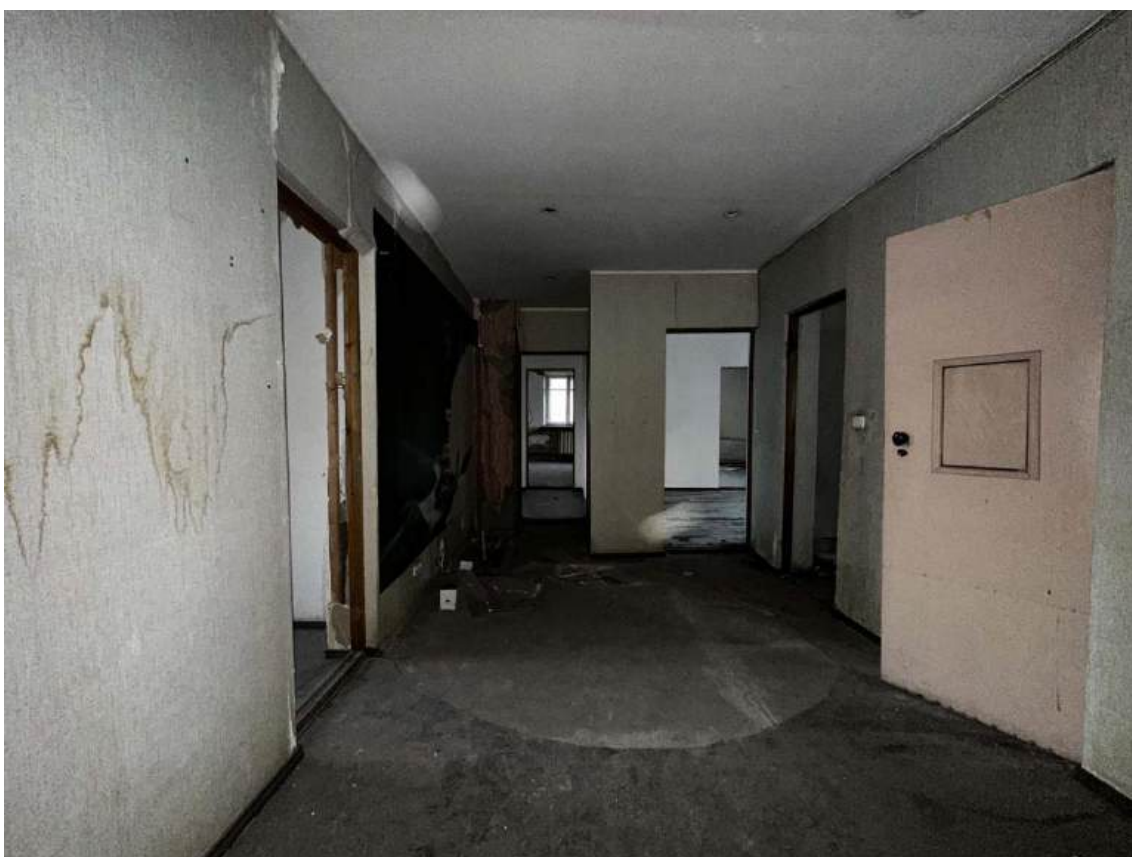


Фото 31. Пом. 2.2. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 32. Пом. 2.3. Общий вид помещения с северо-запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 33. Пом. 2.5. Общий вид помещения с северо-запада. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 34. Пом. 2.6. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 35. Пом. 2.7. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 36. Пом. 2.7. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 37. Пом. 2.7. Перекрытие в западном углу помещения. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 38. Пом. 2.8. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 39. Пом. 2.8. Перекрытие в северной части помещения. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 40. Пом. 2.10. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

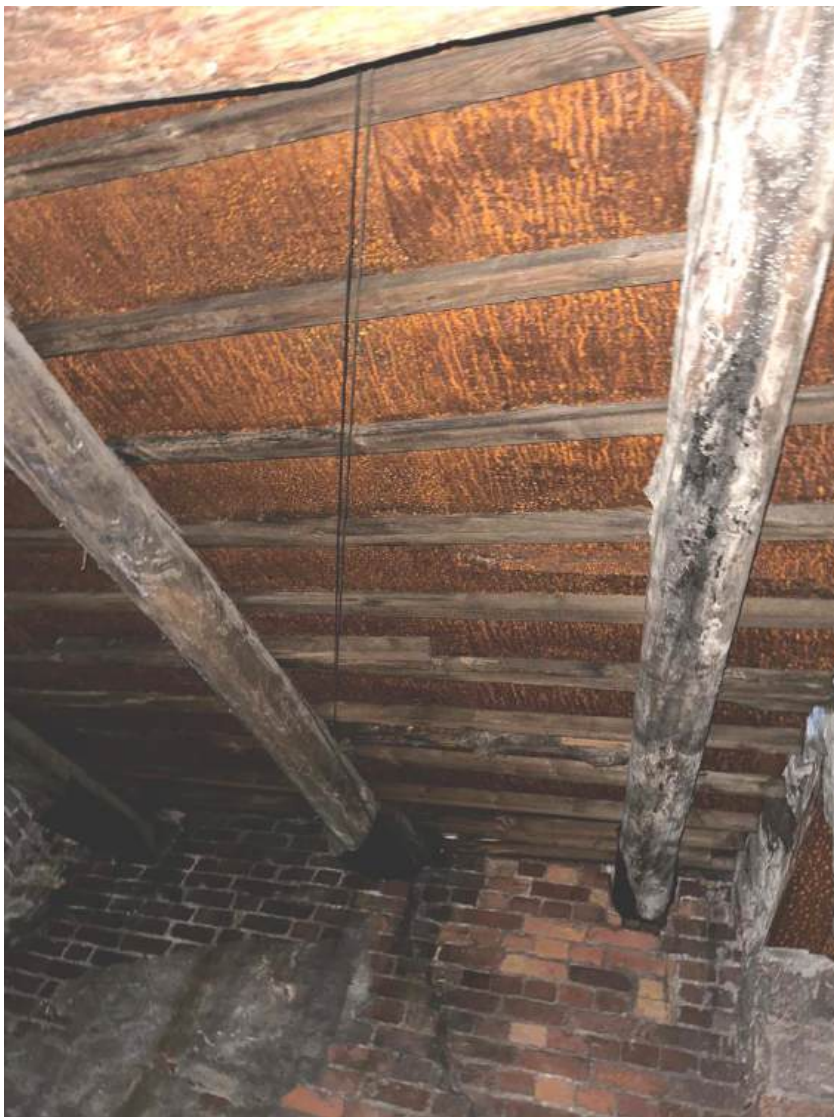


Фото 41. Чердак двухэтажного объема. Вид на дворовый скат. Дата съемки: 23.01.2025 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 42. Чердак. Вид на северо-восточную стену в двухэтажном объеме. Фото с юго-запада.
Дата съемки: 23.01.2025 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 43. Общий вид здания с высоты птичьего полета. Фото с севера (Яндекс-карта).

Приложение 2 к заключению экспертизы

Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 13.01.2025 г.
№ 05-05/25-05.

СОГЛАСОВАНО:

Собственник выявленного объекта
культурного наследия
«Хоз. строение, каретник»

(должность, наименование организации)

(подпись)

Н.Г. Михайленко
(Ф.И.О.)

М.П.

2025 г.

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя комитета
по сохранению культурного наследия
Ленинградской области

(должность, наименование органа охраны
объектов культурного наследия)

(подпись)

Г.Б. Лазарева
(Ф.И.О.)

М.П.

2025 г.



ЗАДАНИЕ

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

от 23.01.2025 № 05-05/25-05

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

Выявленный объект культурного наследия «Хоз. строение, каретник»

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

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район
(субъект Российской Федерации)

г. Выборг

(населенный пункт)

улица Прогонная д. 2 корп./стр. а офис/кв. -

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

Собственник (пользователь):
Михайленко Нина Григорьевна

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

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица Победы д. 21 лит. - офис/кв. 58

СНИЛС 0 2 4 -1 8 0 - 2 9 1 1 4

ОГРН/ОГРНИП

Ответственный представитель:	Демин Александр Вячеславович (фамилия, имя, отчество (при наличии))
Контактный телефон:	8 (921) 951-28-56
Адрес электронной почты:	demin@lendevelopment.ru

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

Дата	-
Номер	-
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	В соответствии с п. 7.1 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» охранное обязательство не утверждается в отношении выявленных объектов культурного наследия, достопримечательных мест, объектов культурного наследия, являющихся отдельными захоронениями, некрополями

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

На дату оформления настоящего задания границы территории выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник» не утверждены

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

На дату оформления настоящего задания предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник» не установлен

7. Реквизиты документов о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможность ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник» ранее не разрабатывалась

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

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

<p>2.1.1.2. Составление исторической справки на основе опубликованных материалов.</p> <p>2.1.2. Архитектурные обмеры:</p> <p>2.1.2.1. Архитектурный обмер отдельных частей объекта культурного наследия: в объеме, необходимом для разработки проектной документации;</p> <p>2.1.2.2. Фотофиксация.</p> <p>2.1.3. Инженерные изыскания:</p> <p>2.1.3.1. Инженерное обследование стен (перекрытий, оснований) в объеме, необходимом для разработки проектной документации, на основе визуального осмотра и материалов предыдущих исследований в архивах;</p> <p>2.1.3.2. Фотофиксация и графическая фиксация по зондажам;</p> <p>2.1.3.3. Составление картограмм и фотофиксация дефектов;</p> <p>2.1.3.4. Составление отчета по результатам инженерных изысканий с выдачей заключения и рекомендаций по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия.</p> <p>2.1.4. Технологическое обследование состояния отделочных материалов:</p> <p>2.1.4.1. Натурное обследование состояния строительных и отделочных материалов в объеме, необходимом для разработки проектной документации;</p> <p>2.1.4.2. Составление отчета об обследовании состояния материалов. Разработка технологий производства работ по сохранению объекта культурного наследия.</p>	
<p>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления (с указанием о необходимости разработки вариантов, в том числе на конкурсной основе):</p>	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта):	2. Проект (проектная документация)
При необходимости по решению заказчика работ по сохранению объекта культурного наследия либо проектной организации	3.2.1. Пояснительная записка; 3.2.2. Архитектурные решения; 3.2.3. Проект организации проведения работ по сохранению объекта культурного наследия (или его части); 3.2.4. Сводный сметный расчет (при необходимости).
<p>Раздел 4. Рабочая проектно-сметная документация:</p>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
4.1.1. Технологии проведения работ по сохранению объекта культурного наследия; 4.1.2. Отдельные архитектурные детали; 4.1.3. Чертежи изделий (план, фасад, разрез) (при необходимости); 4.1.4. Маркировочные чертежи и шаблоны (при необходимости); 4.1.5. Спецификации на материалы и изделия; 4.1.6. Ведомости и сводные ведомости потребности в материалах (при необходимости).	4.2.1. Уточнение проектных решений по результатам раскрытий в процессе производства ремонтно-реставрационных работ.
<p>Раздел 5. Научно-реставрационный отчет:</p> <p>Предоставляется после завершения производства работ лицом, осуществляющим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объекта</p>	

культурного наследия, осуществлявшим научное руководство и авторский надзор за проведением работ, предусмотренных ст. 41-44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

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

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

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

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

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

- документ, удостоверяющий личность заявителя:

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

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

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

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

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

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

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

На все время проведения производственных работ по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных ст. 41-44 Федерального закона № 73-ФЗ, по представлению проектной организации, осуществляющей разработку проектной документации, по согласованию с органом государственной охраны

культурного наследия назначается научный руководитель работ из числа высококвалифицированных и аттестованных специалистов. Научное руководство, авторский и технический надзор могут осуществляться руководителем авторского коллектива.

Привлечение для консультаций высококвалифицированных специалистов и ученых – при необходимости.

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

4. В ходе разработки проектной документации, разработать проект предмета охраны выявленного 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 предмета охраны объекта культурного наследия.

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

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

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

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

В случае если при проведении производственных работ на объекте культурного наследия в рамках ст. 41-44 Федерального закона № 73-ФЗ научным руководителем

приняты решения о внесении принципиальных изменений (корректировки) в ранее согласованные Комитетом проектные решения, при реализации которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, то проектная документация с такими решениями научного руководителя подлежит экспертизе.

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

Задание подготовлено:

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

(должность, наименование
органа охраны объектов
культурного наследия)


(Подпись)

М.Е. Риннус
(Ф.И.О. полностью)

Технический паспорт на 2 этажн. здание (литер. А) по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, от 21.08.2008 г.

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУ «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Выборгское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на 2 этажн. Здание (лит. А)

назначение
использование

адрес объекта Ленинградская область
или Выборгский район
местоположение г.Выборг
ул.Прогонная
дом № 2а

Составлен по состоянию на 18 сентября 2006г.
21 августа 2008 г.

Реестровый номер	19-2-672
Кадастровый (условный) номер	
Инвентарный номер	38

Год постройки: 1964

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника

I. Сведения о принадлежности

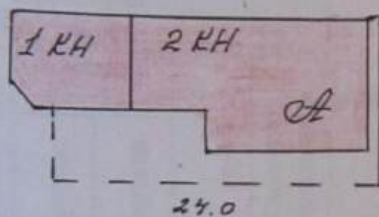
Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
	КУМИ МО "Выборгский район Ленинградской области"	решение суда	целое

II. Учет запрещений и арестов

НАЛОЖЕНО	СНЯТО

III. Общие сведения

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Серия, тип проекта <u> </u>.</p> <p>2. Число этажей <u> 2 </u>.</p> <p>3. Площадь застройки, кв.м <u> 415,9 </u>.</p> <p>4. Объем здания, куб.м <u> 1846 </u>.</p> <p>5. Общая площадь, кв.м <u> 275,6 </u>.</p> <p>6. Площадь, кв.м <u> 275,6 </u>.</p> <p>7. Основная площадь, кв.м <u> 185,7 </u>.</p> <p>8. Площадь балконов
лоджий и террас, кв.м <u> </u>.</p> <p>9. Число лестниц <u> </u>.</p> <p>10. Уборочная площадь
лестничных клеток, кв.м <u> </u>.</p> | <p>11. Площадь квартир*, кв.м <u> </u>.</p> <p>12. Год постройки <u> 1964 </u>.</p> <p>13. Год последнего капремонта <u> </u>.</p> <p>14. Стоимость восстановительная
в ценах 1969г., руб. <u> 39874 </u>.</p> <p>15. Стоимость действительная
в ценах 1969г., руб. <u> 15152 </u>.</p> <p>16. Балансовая стоимость, руб. <u> </u>.</p> <p>17. Физический износ, % <u> 62 </u>.</p> <p>18. Эксплуатационная организация</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



РФ	Выборгское БТИ		инв. № 38
лист №	Схема земельного участка г. Выборг ул. Прогонная, д. 2а		
Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись
19.09.06		Тихонова Л. В.	✓
19.09.06	Подпись		

IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
Восстано- вительная	Действит- ельная	Восстано- вительная	Действит- ельная	Восстано- вительная	Действит- ельная	Восстано- вительная	Действит- ельная

V. Уборочная площадь земельного участка, кв.м

Всего	Дворовая территория							Уличный тротуар				Арочные проезды		
	в том числе							в том числе				в том числе		
	асфальт. покрытие		прочие замощения	площадь оборудов		грунт	зеленые насаждения	Всего	асфальт	зеленые насаждения	грунт	Всего	асфальт	прочие покрытия
	проезд	тротуар		детские	спортивн.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

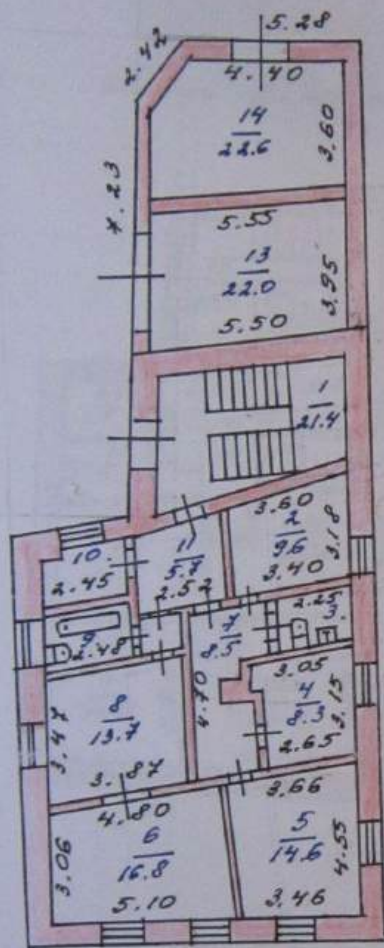
VI. Благоустройство площади строения*

Всего	Площадь, кв.м										Количество		
	Электро- освещение	Водопровод	Канализация	Отопление		Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электроплиты	Телефон	Лифтов		мусоропроводов
				центральное	печное						грузо- пассажирских	пассажирских	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Всего	275,6	275,6	275,6	275,6									

* VII (Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат), VIII (Распределение площади квартир жилого здания с учетом планировочных особенностей), IX (Распределение площади нежилых помещений), XVI (Подсчет стоимости 1 кв.м площади помещений) для нежилых строений, не имеющих в своем составе жилых помещений, не заполняются.

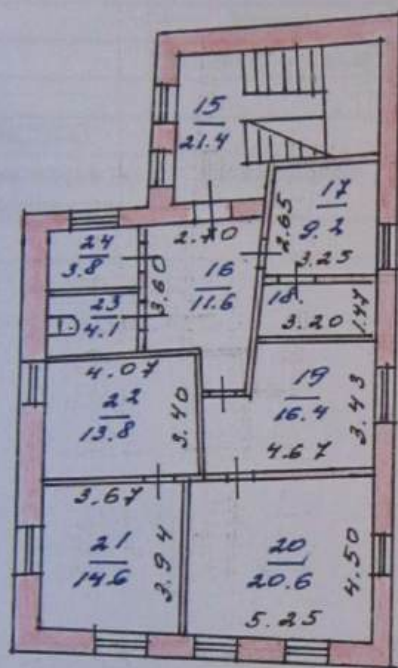
Х. Экспликация к поэтажному плану дома (здания)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1	1										
			1	лестница	$(4,0+3,62)/2*5,62$	21,4	21,4		21,4	3,13		
			2	кабинет	$(4,0*2,6)/2+(4,0*2,2)/2$	9,6	9,6	9,6				
			3	совмещ.санузел	$2,25*1,57$	3,5	3,5		3,5			
			4	кабинет	$(4,4*1,8)/2+0,85*0,42+(4,4*1,8)/2$	8,3	8,3	8,3				
			5	кабинет	$(5,4*3,0)/2+(5,4*2,4)/2$	14,6	14,6	14,6				
			6	кабинет	$(6,0*3,2)/2+(6,0*2,4)/2$	16,8	16,8	16,8				
			7	коридор	$2,28*1,54+2,07*1,82+(1,4+1,82)/2*1,0-0,57*0,72$	8,5	8,5		8,5			
			8	кабинет	$(4,9*2,8)/2+(4,9*2,8)/2$	13,7	13,7	13,7				
			9	помещение	$2,48*1,6$	4,0	4,0		4,0			
			10	помещение	$(3,2*1,2)/2+(3,2*1,0)/2$	3,5	3,5	3,5				
			11	коридор	$(3,8*1,6)/2+(3,8*1,4)/2$	5,7	5,7		5,7			
			12	тамбур	$1,15*0,97$	1,1	1,1		1,1			
			13	гараж	$(7,2*3)/2+(7,2*3,1)/2$	22,0	22,0	22,0				
			14	склад	$(4,4+5,6)/2*1,6+5,6*2,6$	22,6	22,6	22,6				
					Итого по 1 этажу	155,3	155,3	111,1	44,2			
A	2	1										
			15	лестница	$(4,0+3,62)/2*5,62$	21,4	21,4		21,4	2,74		
			16	коридор	$(4,2*2,6)/2+(4,2*2,2)/2+1,4*1,2-0,4*0,47$	11,6	11,6		11,6			
			17	помещение	$(4,3*2,1)/2+(4,3*2,2)/2$	9,2	9,2	9,2				
			18	кладовая	$3,2*1,5$	4,8	4,8		4,8			
			19	кабинет	$1,3*2,13+3,50*3,90$	16,4	16,4	16,4				
			20	кабинет	$(6,35*3,5)/2+(6,35*3,0)/2$	20,6	20,6	20,6				
			21	кабинет	$(5,5*2,7)/2+(5,5*2,6)/2$	14,6	14,6	14,6				
			22	кабинет	$(5,32*2,6)/2+(5,32*2,6)/2$	13,8	13,8	13,8				



РФ 47	филиал ГУ "Леноблинвентаризация" Выборгское БТИ.	инв. № 38
лист №	Позтажный план г.Выборг ул.Прогонная, д.2а	М 1:200
Дата	ФИО	Подпись
19.09.06	Исполнитель Тихонова Л.В.	

План 2-го этажа



РФ	филиал ГУ "Леноблинвентаризация"	инв. №
47	Выборгское БТИ	38
лист №	Поэтажный план г. Выборг ул. Прогонная, д. 2а	М 1: 200

Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе		Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание	
						площадь, кв.м	из нее				
							основная, кв.м				вспомогательная, кв.м
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		23	совмещ.санузел	2,62*1,67-0,66*0,37	4,1	4,1		4,1			
		24	помещение	1,50*2,50	3,8	3,8		3,8			
			Итого:		275,6	275,6	185,7	89,9			
			Итого по 2 этажу		120,3	120,3	74,6	45,7			
			ВСЕГО		275,6	275,6	185,7	89,9			
			В том числе по назначению	Неопределен	275,6	275,6	185,7	89,9			

Х. Экспликация к поэтажному плану дома (здания)

[illegible]

XI. Исчисление площадей и объемов строений расположенных на участке

Код	Наименование строений и сооружений	Формула для подсчета площади по наружному обмеру
1	2	3
A	2-эт. Здание	$134,4 + (5,28 + 6,6) / 2 * 1,90 + (23,0 * 1,90) / 2 + (23,0 * 12,0) / 2$ $(14,4 / 2) * 7,7 + (14,4 / 2) * 7,8 + (6,6 / 2) * 3,5 + (6,6 / 2) * 3,4$
		Итого

XII. Техническое описание строения

ЗДАНИЕ ЛИТЕРА А

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов
1	2	3
1	Фундамент	бутовый ленточный
2	Стены и перегородки	кирпичные, оштукатуренные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Крыша	шиферная
5	Полы	дощатые, линолеум
6	Проемы	по два створных переплета в проеме, окрашены, филленчатые
7	Отделка	штукатурка, окраска
8	Сан и эл-тех. устр-ва	водопровод, канализация, отопление, электроосвещение
9	Прочие работы	бетонные

или его основных частей и определение износа

ГОД ПОСТРОЙКИ 1964

ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 2

СБОРНИК № 28

ТАБЛИЦА № 12а

Признаки износа	Удельные веса по таблице	Ценностные коэфф	Удельные веса после цен. коэфф.	Процент износа	Процент износа к строению
4	5	6	7	8	9
трещины	4	1	4	55	2,20
трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное ослабление стен	31	1	31	55	17,05
в стыках, трещины	12	1	12	60	7,20
трещины, отколы, протечки	4	1	4	65	2,60
плотность, линолеум порван	6	1	6	65	3,90
трещины	13	1	13	70	9,10
отслоения штукатурного слоя и листов, повреждение основания	10	1	10	70	7,00
повреждения	13	1	13	65	8,45
трещины	7	1	7	65	4,55
ИТОГО	100		100		62,05

Процент износа приведенный к 100 = $62,05 \cdot 100/100,00 = 62$

ХІІІ. Техническое описание нежилых пристроек неотапливаемых подвалов, служебных построек

[illegible][illegible]

XV. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Стоим. измер. после цен. коэф.	Надбавки к стоим. измер	Коэффициенты к стоим. измер	Стоимость измер. с попр.	Объем, площадь, кол-во	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
А	2-эт. Здание	28	12а	м3	21,60	1,00	21,60			21,60	1846	39874	62	15152
	ИТОГО											39874		15152

XVII. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации

В данном случае раздел не заполняется

XVIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План (схема) земельного участка	19.09.2006г.		1	
2	Позтажный план дома	19.09.2006г.	1:200	2	

« 19 » 09 2006 г.

Исполнил Л.В. Тихонова

« 19 » 09 2006 г.

Проверил Л.В. Калмыкова

« 19 » 09 2006 г.

Начальник БТИ Т.А. Джус

XIX. Последующие обследования

« 21 » 08 2008 г.

Исполнил Джус

« 21 » 08 2008 г.

Проверил Л.В. Калмыкова

« 21 » 08 2008 г.

Начальник БТИ Джус

Выписка из ЕГРН на земельный участок площадью 302+/- кв. м по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, ул. Прогонная, 2 а, от 30.09.2024 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.09.2024г.			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:1990		
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, ул. Прогонная, 2 а		
Площадь, м²:	302 +/- 6		
Кадастровая стоимость, руб:	1394101.46		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Демин Александр Вячеславович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Михайленко Нины Григорьевны		

полное наименование должности	<div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 807F0B2C1E1A023B64977E23700E3F83B Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 2


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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.09.2024г.			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:1990		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Михайленко Нина Григорьевна, 11.12.1948, гор.Приморск Ленинградской обл., Российская Федерация, СНИЛС 024-180-291 14 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 04 №602093, выдан 22.09.2003, 51 отделом милиции Московского района Санкт-Петербурга г. Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 21, кв. 58
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 47:01:0107001:1990-47/053/2024-4 30.09.2024 14:43:05
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.09.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	22.10.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	47-47-15/085/2013-071	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, № 47/201/13-171109, выдан 11.06.2013, Фиднал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области	

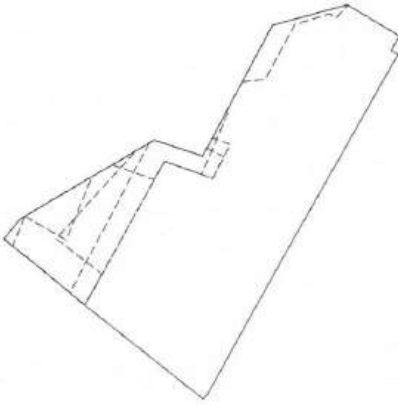

полное наименование должности	<div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 807F0B2C1E1A023B64977E23700E3F83B Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
30.09.2024г.	
Кадастровый номер:	47:01:0107001:1990
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12 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 Сертификат: 009F0B8C181A623B64597E1E279002B09 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.09.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
30.09.2024г.	
Кадастровый номер:	47:01:0107001:1990
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:300	Условные обозначения:
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B8C181A623B64597E1E279002B09 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.09.2024 по 26.10.2025
инициалы, фамилия	



Выписка из ЕГРН на здание площадью 275,6 кв.м по адресу: Ленинградская обл., р-н Выборгский, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, от 30.09.2024 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
30.09.2024г.			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:1579		
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 38; Условный номер 47-01-1/1998-25942		
Местоположение:	Ленинградская область, р-н. Выборгский, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2а		
Площадь, м2:	275,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Двухэтажное здание офиса		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1964		
Год завершения строительства:	1964		
Кадастровая стоимость, руб:	8867214,21		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Демин Александр Вячеславович (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Михайленко Нины Григорьевны		


		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910005131402306459791223706E9159 Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 02.08.2024 по 24.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
30.09.2024г.			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:1579		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Михайленко Нина Григорьевна, 11.12.1948, гор.Приморск Ленинградской обл., Российская Федерация, СНИЛС 024-180-291 14 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 04 №602093, выдан 22.09.2003, 51 отделом милиции Московского района Санкт-Петербурга г. Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 21, кв. 58
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:01:0107001:1579-47/053/2024-4 30.09.2024 14:43:05
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.09.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возржении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910005131402306459791223706E9159 Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 02.08.2024 по 24.10.2025</div>	инициалы, фамилия

Акт регистрации вновь выявленных объектов г. Выборга, представляющих историко-культурную ценность № 5-5 от 14.03.1989 г.

"УТВЕРЖДАЮ"

Начальник Инспекции по охране
памятников истории и культуры
Ленинградской области
ГЛИНСКАЯ Н.Б.

14.03.1989 г.

А К Т № 5-5

регистрации вновь выявленных объектов г.Выборга, представляющих
историко-культурную ценность.

Комиссия, образованная распоряжением начальника Инспекции по
охране памятников истории и культуры Управления культуры Ленобдис-
полкома Глинской Н.Б., в составе:

- 1.Аверьянова А.Е. - ст.архитектор ГИОП.
- 2.Попова П.С. - главный архитектор проектов Ленинградского
филиала института "Спецпроектреставрация"
- 3.Дмитриев В.В. - председатель архитектурной секции Выборг-
ского городского отделения ВООПИК

ознакомившись с материалами обследования выявленных объектов
г.Выборга, представляющих историческую и художественную ценность
и осмотрев выявленные объекты в натуре, постановила зарегистриро-
вать их в Списке вновь выявленных объектов - памятников истории и
культуры с целью систематического контроля и обеспечения охраны.

Основание для регистрации: анкеты обследования застройки
г.Выборга и рекомендации ЛФИ "Спецпроектреставрация" в составе
предпроектных работ к проекту охранных зон г.Выборга.

Приложение: Список вновь выявленных памятников /памятники
архитектуры/, рекомендованных к постановке на Госохрану и учет
/всего 204 объекта/.

ПОДПИСИ:

Аверьянова А.Е. *А.Е. Аверьянова*

Попова П.С. *П.С. Попова*

Дмитриев В.В. *В.В. Дмитриев*

1	2	3	4	5	6	7	8	9
I41. Конюшня	Нач. XIX в.	кам.	ВАТУГА	гараж	неудовл.	Петровская наб., <i>сф</i>		
I42. 2-я казарма писарей	сер. XIX в.	кам.	ВАТУГА	котельная	неудовлетв.	Петровская наб., <i>сф</i>		
I43. Манеж	сер. XIX в.	кам.	ВАТУГА	гараж	неудовлетв.	Петровская наб., <i>сф</i>		
I44. Службы при Кордегардии		кам.			среднее	Петровская ул., <i>сф</i>		
I45. Отель "Антреа"	1898 г. 1934 г.	Ф.Теслев И.Виисте кам.	ПО ВАКХ	жилое кв.	неудовл.	Подгорная ул., 6.		
I46. Дом епископа, дворянское собрание /XVIII в./	1647 г. 1877 г. 1890 г.		Комитет по упр. имуществ. г.Выборга	АП "Выборгстрой-неудовл.	Подгорная ул., 9			
I47. Погребца дома Борхардта	XVIII в.	кам.		реконстр.	реставр.	Подгорная ул., 10.		
I48. Погребца дома Гроселя	XVIII в.	кам.		реконстр.	реставр.	Подгорная ул., 11 12		
I49. Погребца жилого дома	XVIII в.	кам.		не использ.		Подгорная ул., 11		
I50. Дилдой дом б.Стенкеля	1877 г.	Ф.Оденвал. кам.	ПТУ-230	училище	удовлетв.	Подгорная ул., 17		
I51. Гостиница "Мотти"	кон. XVIII в.	кам.	ПТУ-230	училище	удовлетв.	Надвигная Прогонная ул., 2		
I52. Доз.строение, каретник	нач. XIX в.	кам.	Комитет по упр. имуществом г.Выборга	СН "Визома" гараж	неудовл.	Прогонная ул., 2а		



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«11» декабря 2015 г.

№ С1-03/15-03
г. Санкт-Петербург

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

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

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

2. Поручить отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия департамента государственной, охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области осуществлять формирование и ведение Перечня;

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

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

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

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

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

Председатель комитета

Е.В. Чайковский

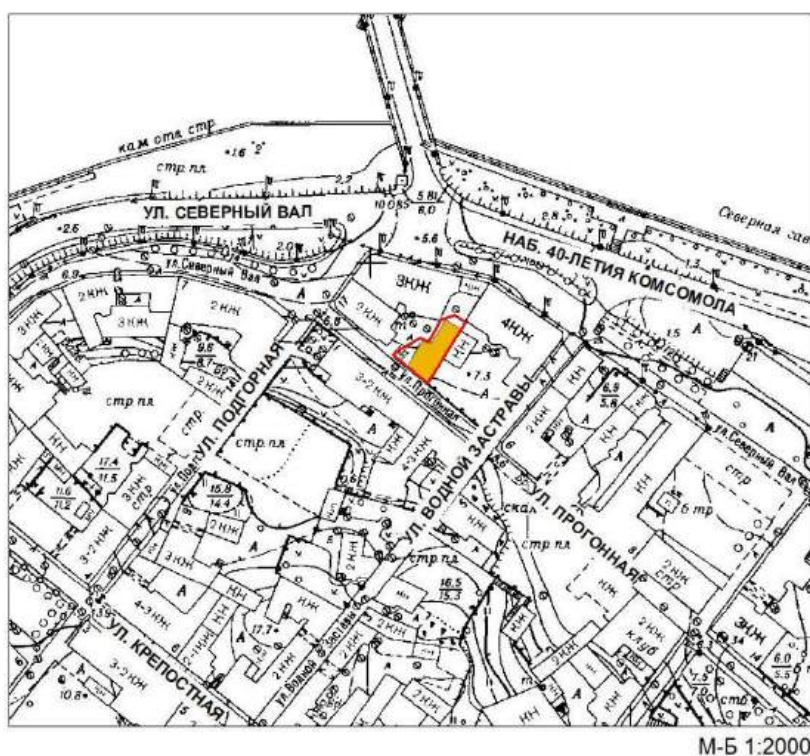
Перечень выявленных объектов культурного наследия

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

	кооперативной оптовой фирмы "Осуус Туккукауппа"	1	учет № 5-5 от 14.03.1989
519.	Мельница, хлебокомбинат	г.Выборг, Морская наб., 3, Ленинградский пр., 1	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
520.	Морское торговое училище	г.Выборг, Морская наб., 5	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
521.	Жилой дом б.а/о "Агрикола"	г.Выборг, Морская наб., 24,	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
522.	Жилой дом б.а/о "Агрикола"	г.Выборг, Морская наб., 24а	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
523.	Водонапорная башня	г.Выборг, Некрасова, 35	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
524.	Жилой дом б.Е.Галлена	г.Выборг, Николаева, 3	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
525.	Пивоваренный завод (7 зданий)	г.Выборг, Онежская, 7	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
526.	Жилой дом б. а/о «Калеваринне»	г.Выборг, Первомайская, 2	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
527.	Отель «Антреа»	г.Выборг, Подгорная, 6	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
528.	Дом епископа, дворянское собрание (XVIII в.)	г.Выборг, Подгорная, 9	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
529.	Погреб дома Борхардта	г.Выборг, Подгорная, 10	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
530.	Погреб жилого дома Жилой дом (подвал, фундаменты)	г.Выборг, Подгорная ул., 11, 13	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989, Акт постановки на учет № 5-26 от 14.07.1994
531.	Погреб дома Гроеля	г.Выборг, Подгорная ул., 12	Акт постановки на учет № 5-5 от 14.03.1989
532.	Жилой дом б.Стюнкеля	Подгорная, 17	Акт постановки на учет № 5-23 от 14.06.1994
533.	Гостиница «Мотти»	Прогонная, 2	Акт постановки на учет № 5-23 от 14.06.1994
534.	Хоз.строение, каретник	Прогонная, 2а	Акт постановки на учет № 5-23 от 14.06.1994

Границы территории объекта культурного наследия согласно «Проекту объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Выборга», Санкт-Петербург, ООО «Добрый город», 2018 г. (не утвержден)

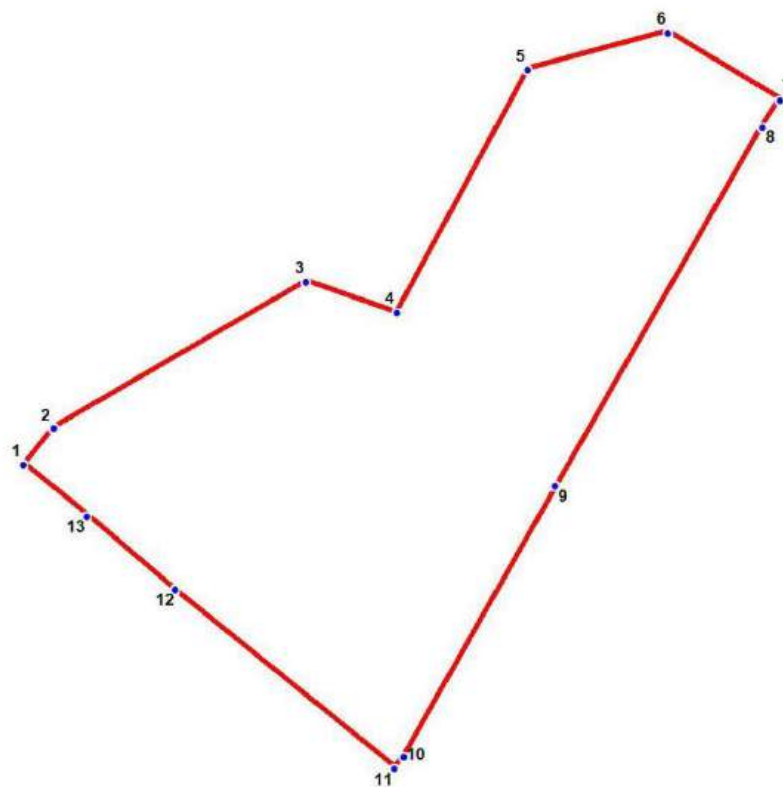
**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
«Хоз. строение, каретник»
Ленинградская обл., г. Выборг, Прогонная ул., д. 2а**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
	ВЫЯВЛЕННЫЙ ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

**План поворотных точек границ территории объекта
культурного наследия.**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер поворотной точки

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

Наименование (номер) характерной точки	Координаты характерных точек МСК-47 зона 1		Метод определения координат
	X	Y	
1	523003.09	1292884.93	Картографический
2	523004.42	1292886.04	Картографический
3	523009.76	1292895.27	Картографический
4	523008.65	1292898.61	Картографический
5	523017.55	1292903.39	Картографический
6	523018.88	1292908.50	Картографический
7	523016.43	1292912.62	Картографический
8	523015.43	1292911.95	Картографический
9	523002.31	1292904.39	Картографический
10	522992.42	1292898.83	Картографический
11	522991.97	1292898.50	Картографический
12	522998.53	1292890.49	Картографический
13	523001.20	1292887.27	Картографический

Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-03/25-28 от 22.05.2025г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Прогонная, дом 2 а»



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«22» мая 2025 г.

№ 01-03/25-28
Санкт-Петербург

Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Прогонная, дом 2а

В соответствии со статьями 9.2, 20, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 4 областного закона Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-оз «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Ленинградской области от 21 декабря 2020 года № 839 «Об органах исполнительной власти Ленинградской области в сфере культуры и туризма», пунктами 2.1.2, 2.3.7 Положения о комитете по сохранению культурного наследия Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 декабря 2020 года № 850, приказом Минкультуры России от 13 января 2016 года № 28 «Об утверждении Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании проекта предмета охраны выявленного объекта культурного наследия, подготовленного экспертной организацией (юридическим лицом) – обществом с ограниченной ответственностью ««Лендевелопмент», приказываю:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Прогонная, дом 2а, включенного в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, приказом комитета по культуре Ленинградской области от 01 декабря 2015 года № 01-03/15-63, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

Государственный регистрационный номер: КСКН-2025/01-28

Дата государственной регистрации: 22.05.2025

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

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

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

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

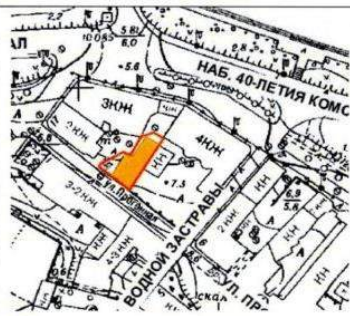

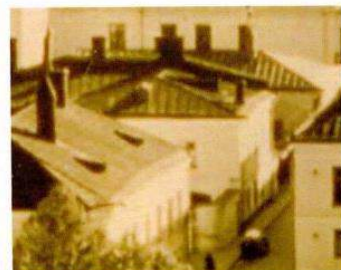
Заместитель Председателя Правительства
Ленинградской области – председатель
комитета по сохранению культурного наследия





В.О. Цой


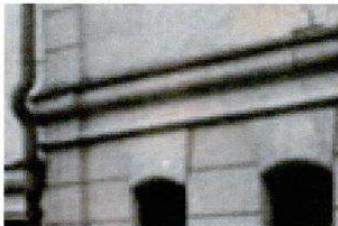

Приложение 1
к приказу комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской
области
от «22» мая 2025 года
№ 01-03/25-28





ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ
выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский
муниципальный район, город Выборг, улица Прогонная, дом 2а



№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
Градостроительные характеристики			
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	<p>1.1. Расположение здания, каменной ограды по красной линии ул. Прогонной, фрагмента каменной ограды вдоль юго-восточной границы исторического участка на территории объекта культурного наследия, по линиям исторической застройки;</p> <p>1.2. Композиционная роль в структуре окружающего природного и культурного ландшафта, в окружающей исторической застройке квартала.</p>	
2	Объемно-пространственное решение здания:	<p>2.1. Исторические (существующие) габариты и силуэт здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - двухэтажный, Г-образный в плане уличный объем и одноэтажный дворовый объем с усеченным северным углом; <p>2.2. Крыши:</p> <ul style="list-style-type: none"> - историческая конфигурация крыши уличного объема: двухскатная с вальмой; - крыша одноэтажного дворового объема – односкатная 	 <p style="text-align: center;">Общий вид здания с запада</p>  <p style="text-align: center;">Историческая конфигурация крыш здания. Фото (копия) начала 1920-х гг.</p>

Архитектурно-конструктивные характеристики			
3	Конструктивная система здания:	<p>3.1. Ленточные бутовые фундаменты, их расположение и конструкции;</p> <p>3.2. Первоначальные и исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены, их габариты и расположение.</p>	
4	Объемно-планировочное решение здания:	<p>4.1. Историческая объемно-планировочная структура:</p> <ul style="list-style-type: none"> - плановые габариты и конфигурация здания; - конфигурация помещений в капитальных стенах; - расположение первоначальных и исторических проемов 	
5	Архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов:	<p>5.1. Архитектурно-художественное решение в стиле классицизма;</p> <p>5.2. Материал и характер отделки фасадных поверхностей:</p> <p>5.2.1. Здание:</p> <ul style="list-style-type: none"> - известковая гладкая штукатурка; - рустовка: 1-ый этаж и угловые лопатки уличного фасада; - историческое цветное решение штукатурной отделки фасадов (определяется на основании инженерных химико-технологических исследований); - гранит (цоколь, элементы декора) цвет камня – серый, способ обработки поверхности: «бучарда»; - элементы декора: штукатурные; <p>5.2.2. Каменная ограда вдоль ул. Прогонной:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рустованная поверхность, гладкая штукатурка; <p>5.2.3. Каменная ограда (фрагмент, вдоль юго-восточной границы исторического участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - кирпичная лицевая кладка; <p>5.3. Проемы, расположенные в здании (оконные, дверные, воротные): расположение и конфигурации (лучковые и прямоугольные);</p> <p>5.4. Проем, расположенный в каменной ограде: его расположение и прямоугольная конфигурация;</p>	

		<p>5.6.2. <u>Дворовый С-З фасад уличного двухэтажного объема:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - симметричной композиции в 3 оси; <p>Фасад гладко оштукатурен и прорезан лучковыми проемами на 1-ом ярусе и прямоугольными проемами на 2-ом ярусе;</p> <p>На правом углу, над каменной оградой – фрагмент рустованной лопатки;</p> <p>Фасад завершается венчающим карнизом с упрощенным фризом, отделенным от 2-го яруса тягой;</p> <p>5.6.3. <u>Дворовый С-В фасад двухэтажного уличного объема:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - симметричной композиции в 1 ось, гладко оштукатурен; - на 1-ом ярусе – лучковый проем; - на 2-ом ярусе – прямоугольный проем; <p>Фасад завершается венчающим карнизом.</p> <p>5.6.4. <u>Дворовый С-З фасад двухэтажного дворового объема:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ассиметричной двухъярусной композиции в 2 оси; <p>Фасад гладко оштукатурен и прорезан на 1-ом ярусе прямоугольным дверным проемом (слева) и лучковым проемом (справа), на 2-ом ярусе прямоугольными оконными проемами;</p> <p>Фасад завершается венчающим карнизом;</p> <p>5.6.5. <u>Фасады одноэтажного дворового объема:</u></p> <p>5.6.5.1. <u>С-З дворовый фасад:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - симметричной композиции в 2 оси, гладко оштукатурен, прорезан прямоугольным дверным проемом (слева) и лучковым оконным проемом 	 <p>Дворовый С-З фасад уличного двухэтажного объема. Фото (копия) начала 1920-х гг.</p>  <p>Дворовый С-З фасад уличного двухэтажного объема. Фото (копия) 1926 г.</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>(справа);</p> <p>Фасад завершается венчающим карнизом.</p> <p>5.6.5.2. Северный дворовый фасад: - симметричной композиции в 1 ось, гладко оштукатурен; по центральной оси расположен лучковый оконный проем;</p> <p>Фасад завершается венчающим карнизом.</p> <p>5.7. Декоративное оформление фасадов:</p> <p>5.7.1. Оформление оконных проемов (уличный Ю-З фасад): - заглубленные профилированные тяги на скошенных углах проемов, начинающиеся с отметки, равной нижней трети проемов;</p> <p>5.7.2. Сандрики (проемы 1-го этажа уличного Ю-З фасада): - упрощенные, плоские;</p> <p>5.7.3. Межэтажный карниз (уличный Ю-З фасад): - сложного профиля, расположение между 1-ым и 2-ым этажами;</p> <p>5.7.4. Венчающие карнизы:</p> <p>5.7.4.1. Уличный Ю-З и дворовый С-З фасады двухэтажного объема: - венчающий карниз сложного профиля с упрощенным фризом и профилированной тягой (профили карниза и тяги согласно историческим);</p>	 <p>Фрагмент уличного Ю-З фасада. Оформление оконных проемов. Фото (копия) 1939 г.</p>  <p>Фрагмент уличного Ю-З фасада. Межэтажный карниз. Фото (копия) 1939 г.</p>  <p>Венчающий карниз. Уличный Ю-З фасад. Фото (копия) 1939 г.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>5.7.4.2. Дворовые фасады одноэтажного объема:</p> <ul style="list-style-type: none"> - венчающий карниз простого профиля (утрачен; восстановление по историческим аналогиям); <p>5.7.5. Угловые лопатки (уличный Ю-3 фасад): рустованные;</p> <p>5.7.6. Оформление основной плоскости 1-го этажа: сплошная рустовка;</p> <p>5.8. Каменные ограды:</p> <p>5.7.8.1. Каменная ограда вдоль ул. Прогонной:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ее расположение, Г-образная плановая конфигурация с закругленным западным углом; габариты; - рустованная поверхность, отделка – гладкая штукатурка; - венчающий карниз простого профиля с упрощенным фризом и профилированной тягой 	 <p>Венчающий карниз. Уличный Ю-3 фасад. Фото (копия) 1939 г.</p>  <p>Фрагмент уличного Ю-3 фасада. Рустованные угловые лопатки и основная плоскость фасада 1-го этажа</p>  <p>Каменная ограда участка вдоль ул. Крепостной. Фото (копия) 1939 г.</p>  <p>Каменная ограда участка вдоль ул. Крепостной. Фото (копия) 1939 г.</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>5.7.8.2. Каменная ограда (фрагмент) вдоль юго-восточной границы участка в определенных границах территории ОКН:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ее расположение, габариты, исторические высотные отметки; - отделка: облицовка лицевым красным кирпичом; - лопатки, их расположение и габариты; - венчающий карниз (восстановление по сохранившемуся аналогу). 	 <p>Каменная ограда вдоль Ю-В границы участка</p>
6	Крыша:	<p>6.1. Двухскатная конфигурация крыши с вальмой (двухэтажный уличный объем);</p> <p>6.2. Односкатные крыши (двухэтажная дворовая пристройка и одноэтажный дворовый объем);</p> <p>6.2. Покрытие кровли — металлическое.</p>	 <p>Крыша здания. Фото (копия) 1930-х гг.</p>

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

Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 05-02/25-09 от 11.03.2025 г.



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

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



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 11.03.2025 № 05-02/25-09

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 «Лендевелопмент»

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

Адрес места нахождения
(места жительства)

194021

(индекс)

Санкт-Петербург

(Республика, область, район, город)

Болотная

(улица)

1

(дом)

-

(корпус)

А

(лит.)

1-н

(офис)

Контактный телефон:
(включая код города)

8 (921) 951-28-56

факс

Сайт/Эл. почта:

a.demin@lendevelopment.ru

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

МКРФ 21642

(№ лицензии)

от 21 сентября 2021 года

(дата выдачи лицензии)

Виды работ¹:

Комплексные научные исследования:

- выполнение инженерно-технических и химико-технологических исследований (шурфы, вскрытия, зондажи, отбор проб),

на выявленном объекте культурного наследия «Хоз. строение, каретник» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Прогонная, дом 2а

(наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия)

Основание для выдачи разрешения:

Договор - подряда (контракт) на выполнение работ:

Договор от 01.12.2024 № 25/2024, заключенный между Михайленко Ниной Григорьевной и обществом с ограниченной ответственностью «Лендевелопмент»

(дата и №)

Согласно	Программа на выполнение инженерно-технических и химико-технологических исследований (обследование состояния основных несущих и ограждающих конструкций здания, инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам) выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Прогонная, д.2а), 2025 год
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(наименование проектной документации, рабочей документации или схем (графического плана))

Разработанных обществом с ограниченной ответственностью «Лендевелопмент»

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

7	8	1	3	4	6	5	9	9	0						
1	1	0	7	8	4	7	0	6	1	5	8	5			

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

МКРФ 21642

от 21 сентября 2021 года

(№ лицензии)

(дата выдачи лицензии)

**Адрес места нахождения
(места жительства)**

194021

Санкт-Петербург

(индекс)

(Республика, область, район, город)

Болотная

1

-

А

1-н

(улица)

(дом)

(корпус)

(лит.)

(офис)

Согласованной	не предусмотрено законодательством Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия
---------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

Авторский надзор: не предусмотрено законодательством Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Адрес места нахождения
(места жительства)**

(индекс)

(Республика, область, район, город)

(улица)

(дом)

(лит.)

(офис)

Договор (приказ) на осуществление авторского надзора: не предусмотрено Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия¹ Указываются конкретные виды работ, согласно перечню указанному в заявлении о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

Технический надзор: не предусмотрено законодательством Российской Федерации
в сфере объектов культурного наследия
(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

---	---		
(индекс)	(Республика, область, район, город)		
---	---	---	---
(улица)	(дом)	(литера)	(офис)

Разрешение выдано на срок до " 31 " декабря 20 25 года

143

ИНСТРУКЦИЯ
ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕЙ РАБОТЫ
ПО НАСТОЯЩЕМУ РАЗРЕШЕНИЮ

1. На месте проведения работ иметь заверенное в установленном порядке настоящее разрешение и необходимую проектную документацию для выполнения 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 (далее – Объект).

2. Выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, согласовавших проектную документацию.

3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.

4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.

5. Обеспечить сохранение всех элементов Объекта, обнаруженных раскрытием в процессе исследований и проведения работ на Объекте.

6. Своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ.

7. Вести Общий журнал производства работ.

8. Приостанавливать работы на основании принятых решений уполномоченных органов государственной охраны объектов культурного наследия, научного руководства, авторского и технического надзора.

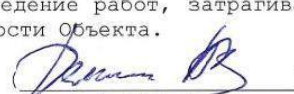
9. В случае продолжения проведения работ на Объекте, по истечении срока действия настоящего разрешения получить новое разрешение.

10. После окончания действия настоящего разрешения и по окончании выполненных работ представить к приемке работ по сохранению Объекта выполненные работы для оформления Акта приемки выполненных работ по сохранению Объекта.

11. Настоящее разрешение не предоставляет право на проведение работ, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта.


(должность, получившего)




(Ф.И.О.)

"11" 13 2025 г.

Акт технического состояния от 27.01.2025 г.

27 января 2025г

АКТ
технического состояния выявленного объекта культурного наследия

Мы, нижеподписавшиеся:

Представитель Заказчика:
Михайленко Нина Григорьевна

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Представитель Пользователя:
Михайленко Нина Григорьевна

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Представители Проектной организации:
Генеральный директор ООО «Лендевелопмент» Демин А. В.

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Главный архитектор проекта ООО «Лендевелопмент» Горькова С.А.

(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

Главный инженер проекта ООО «Лендевелопмент» Колобова А.К.

(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

Выявленный объект культурного наследия «Хоз. строение, каретник»,
Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., д. 2а
(Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 01.12.2015 № 01-03/15-63)
(наименование в соответствии с актом о принятии на государственную охрану)

1. Сведения об объекте культурного наследия

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(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 ☒ V сооружение ☐ помещение ☐

произведение ландшафтной архитектуры и
садово-паркового искусства ☐

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

Ленинградская область
(субъект Российской Федерации)

г. Выборг

(населенный пункт)

улица Прогонная ул. д. 2а корп./стр. Лит. пом./кв. -

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

Михайленко Нина Григорьевна (выписка из ЕГРН на здание от 30.09.2024)

1.5. Годы постройки, изменений, перестроек:

1750-1760-е гг., начало 1870-х гг., 1907 г., 2-ая половина 1950-х гг.

1.6. Площадь Объекта:

275,6 м2

1.7. Этажность:

1-2, подвал под частью здания

1.8. Предмет охраны (указать при наличии):

Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области
№ 01-03/25-28 от 22 мая 2025 г.

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

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

-

2. Техническое состояние

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

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

Общее состояние: неудовлетворительное.

Выявленный объект культурного наследия «Хоз. строение, каретник» расположен в северной части исторического центра г. Выборга.

Первооснова существующего здания – одноэтажная, Г-образная в плане каменная постройка, впервые показанная на плане г. Выборга от 1756 года. Здание было изменено в конце 1760-х годов, когда владельцем обеих частей рассматриваемого участка стал русский купец Андрей Тешнин.

При новом владельце участка и его застройки в начале 1780-х годов – трактиршике Генрике Вильгельме Ладо, который надстроил угловой жилой дом 2-ым этажом, изменения в рассматриваемом здании не произошли.

В 1880-1907 годах при новом владельце городской усадебной застройки – архитекторе К.Э. Диппеле, исследуемое здание сохранялось без изменений.

В 1907 году усадьбу выкупил купец Андрей Никитин. При нем дворовый деревянный одноэтажный объем хозяйственного строения с соседней постройкой вдоль юго-восточной границы участка был перестроен в каменный, прямоугольный в плане с усеченным северным углом, что подтверждается генеральным планом г. Выборга от 1939 года. Перестройка дворовой части была выполнена по ранее разработанному архитектором К.К. Андерсоном проекту.

Сведений о функциональном использовании здания после 1918 года не выявлено.

Во время боевых действий 1939-1940 годов строение пострадало незначительно.

Значительные повреждения оно получило 20 июня 1944 года: были разрушены крыша, перекрытия, стены практически всего 2-го этажа уличного объема и часть стен дворового.

В 1960 году оно было восстановлено с сохранением основной объемно-планировочной структуры: капитальных стен.

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

а) фундаменты:

Ленточные бутовые (из валунных камней). Состояние местами неудовлетворительное. Фундамент под ограду вдоль ул. Прогонной – бетонный. Состояние удовлетворительное.

б) цоколи и отмостки:

Цоколь из различных материалов: из камня, из гранитных плит, местами отсутствует. Отмостка - тротуарная плитка, асфальтобетонная, местами отсутствует. Состояние неудовлетворительное, со стороны Прогонной улицы – удовлетворительное.

в) стены:

Кирпичные, с фрагментами кладки из силикатного кирпича, оштукатурены. Имеются сквозные трещины, увлажнение, разрушения кирпичной кладки. Стены находятся в неудовлетворительном состоянии.

г) крыша (стропила, обрешетка, кровля):

Односкатная. Деревянная стропильная система. Кровля выполнена из кровельного железа по деревянной обрешетке и уложенного поверх шифера. Состояние стропильной неудовлетворительное. Состояние кровли местами неудовлетворительное.

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):

Рустовка в уровне первого этажа (утрачена). Рустованные лопатки на два этажа –

частично скрыты либо утрачены за поздней штукатуркой, либо утрачены, руст утрачен. Плоские сандрики над оконными проёмами первого этажа утрачены. Заглублённые угловые профили оконных проёмов первого этажа – утрачены. Гладкая штукатурка, окрашенная. Венчающие карнизы. Межэтажный карниз. Гладкая штукатурка, окрашенная. Общее состояние декоративных элементов неудовлетворительное.

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

Элементы водоотведения отсутствуют.

е) Лестницы, крыльца:

Лестница двухмаршевая бетонная, ведущая на второй этаж, поздняя. Ограждение металлическое. Состояние удовлетворительное.

Бетонное крыльцо с навесом со стороны двора, на С-З фасаде двухэтажного уличного корпуса. Состояние удовлетворительное. Крыльцо со стороны северного фасада частично разрушено, состояние неудовлетворительное.

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):

Стены: Кирпичные, оштукатурены и окрашены, местами оклеены обоями. Имеются трещины в кирпичной кладке, крены, следы намокания. Состояние неудовлетворительное.

Перекрытия: сводчатые над подвалом. Состояние в целом удовлетворительное. Перекрытие над первым этажом и чердачное – плоские. Состояние удовлетворительное, чердачное перекрытие по деревянным балкам в двухэтажном объёме – местами неудовлетворительное.

Колонны: кирпичный столб, который служит для опирания стальных главных балок перекрытий над 1-м и 2-м этажом и для опирания балки продольной рамы для конструкций покрытия. Состояние удовлетворительное.

Перемычки проемов: металлические, бетонные, кирпичные лучковые, общее состояние перемычек неудовлетворительное.

Полы: бетонные в уровне 1-го этажа, чистовая отделка отсутствует, имеются уклоны. Состояние неудовлетворительное. В уровне 2-го этажа деревянные. Состояние полов неудовлетворительное (уклоны, утраты, физический износ).

Потолки: потолки подвесные – деревянные по деревянному каркасу (подшивка утрачена, небольшой участок подшивки сохранился), состояние неудовлетворительное.

Оконные заполнения: деревянные, состояние неудовлетворительное.

Дверные заполнения: наружные – металлические, внутренние дверные заполнения демонтированы. Состояние неудовлетворительное.

2.4. Живопись (монументальная и станковая):

Отсутствует.

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

Отсутствуют

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

Стена ограды вдоль ул. Прогонная – кирпичная, поздняя, в целом состояние

удовлетворительное. Состояние территории неудовлетворительное.

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

Отсутствуют.

2.7.1. Дорожно-тропиночная сеть (садово-парковые дороги, тропы):

Отсутствуют.

2.7.2. Зеленые насаждения (массивы, рощи, куртины, группы, одиночные посадки, аллеи, рядовые посадки, изгородь, бордюры, шпалерные посадки, вертикальное озеленение, газоны, клумбы, цветники, рабатки, поляны, лужайки, опушки, ценные насаждения, в том числе старовозрастной древостой):

Отсутствуют.

2.7.3. Особенности рельефа (равнинный, холмистый, горный; формы рельефа - холмы, овраги, промоины, котловины и прочее; искусственно созданный рельеф - холмы, насыпи, гроты и прочее):

Проектирование ведется в границах здания.

2.7.4. Пруды и водные источники (водоемы, пруды, ручьи, родники и источники):

Отсутствуют.

2.7.5. Гидротехнические сооружения (водотоки, каналы, водосбросы, гроты, плотины, дамбы):

Отсутствуют.

2.7.6. Малые архитектурные формы (беседки, перголы, трельяжи, берсо, навесы, урны, парковые скамьи и другая садовая мебель, садово-парковая скульптура, элементы освещения (светильники, фонари), фонтаны, мосты, ограды):

Отсутствуют.

2.7.7. Садовые сооружения (откосы, подпорные стенки, лестницы, пандусы, лотки для отвода дождевых и талых вод, колодцы, дренажи, каскады):

Отсутствуют.

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

Отсутствует.

Заключение с перечнем негативных факторов, воздействующих на элементы объекта и выводы по результатам осмотра:

Для восстановления эксплуатационных показателей необходимо:

1. Провести архитектурное, инженерно-техническое, инженерное химико-технологическое и микологическое исследования объекта.
2. В рамках комплексных научных исследований провести инженерно-техническое обследование несущих конструкций, натурные и лабораторные исследования отделочных материалов фасадов.
3. Разработать проектную документацию.
4. Провести ремонтные и реставрационные работы на объекте по согласованному

проекту.

Подписи сторон:

Представитель Заказчика:

Михайленко Нина
Григорьевна



(Подпись)

Михайленко Нина
Григорьевна

(Ф.И.О. полностью)

Представители проектной организации:

Генеральный директор
ООО «Лендевелопмент»



(Подпись)

Демин
Александр Вячеславович
(Ф.И.О. полностью)

Главный архитектор проекта
ООО «Лендевелопмент»



(Подпись)

Горькова
Светлана Анатольевна
(Ф.И.О. полностью)

Главный инженер проекта
ООО «Лендевелопмент»



(Подпись)

Колобова Анна
Константиновна
(Ф.И.О. полностью)

Протоколы заседаний экспертной комиссии

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, - «Проектная документация на про-ведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненной ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24)

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

« 02 » октября 2025 г.

Присутствовали:

1. **Куваева Юлия Петровна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (№ 1750 от 01.10.2025 г. (п. 3); образование – высшее (Санкт-Петербургский инженерно-строительный институт, Академия реставрации, г. Москва), архитектор-реставратор; стаж работы по профессии – 32 года; место работы и должность - ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», архитектор I категории.
2. **Глинская Наталия Борисовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1); образование высшее, (Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина); искусствовед, стаж работы по профессии – 47 лет; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», заместитель гендиректора.
3. **Калинин Валерий Александрович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5); образование – высшее (Санкт-Петербургский государственный политехнический университет), инженер-строитель; стаж работы по профессии – 22 года; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», главный инженер.

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

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

Постановили: утвердить состав членов экспертной комиссии: Куваева Ю.П., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

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

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии

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

Постановили: председателем экспертной комиссии выбрать Куваеву Юлию Петровну, ответственным секретарем выбрать Глинскую Наталию Борисовну.

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

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии

Слушали: Куваеву Ю.П. о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

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

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

4. Определение основных направлений работы экспертов

Слушали: Куваеву Ю.П. об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Куваева Ю.П. предоставляет фотофиксацию объекта, проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Глинская Н.Б. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия, рассматривает полученные фотографические изображения объекта и предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Калинин В.А. оценивает и обосновывает правильность вывода Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности ОКН, также оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

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

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

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

Постановили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы: с 02.10.2025 г. по 25.11.2025 г.:

- 02.10.2025 г.: обследование объекта в целом в натуре;
- 03.10.2025 г. – 19.10.2025 г.: ознакомление с проектной документацией, выставление замечаний по проекту для их устранения, повторное рассмотрение проектной документации после устранения замечаний, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.
- 20.10.2025 г. – 24.11.2025 г.: оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями к нему.
- 25.11.2025 г.: заседание экспертной комиссии, подписание экспертами Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями электронными цифровыми подписями и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями.

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

6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы

Слушали: Куваеву Ю.П. о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Постановили: для проведения государственной историко-культурной экспертизы принять от Заказчика копии следующих документов:

- «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненной ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24).
- Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного от 13.01.2025 г. № 05-05/25-05;
- Технический паспорт объекта;
- Сведения из ЕГРН на земельный участок и объект;
- Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-03/25-28 от 22.05.2025г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Прогонная, дом 2 а»;
- Акт технического состояния объекта культурного наследия.

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

Председатель комиссии



Куваева Ю.П.

02.10.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Глинская Н.Б.

02.10.2025 г.

Эксперт, член экспертной комиссии



Калинин В.А.

02.10.2025 г.

ПРОТОКОЛ № 2

заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул.

Прогонная, д. 2 а, - «Проектная документация на про-ведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненной ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24)

г. Санкт-Петербург

« 25 » ноября 2025 г.

Присутствовали:

1. Куваева Юлия Петровна – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (№ 1750 от 01.10.2025 г. (п. 3); образование – высшее (Санкт-Петербургский инженерно-строительный институт, Академия реставрации, г. Москва), архитектор-реставратор; стаж работы по профессии – 32 года; место работы и должность - ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», архитектор I категории.

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

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

Повестка дня:

1. Рассмотрение проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненной ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24).

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

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

Слушали: Куваеву Ю.П., Глинскую Н.Б., Калинина В.А.

Постановили:

1) Согласиться с тем, что рассмотренная проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский

район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненная ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

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

Председатель комиссии



Куваева Ю.П.

25.11.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Глинская Н.Б.

25.11.2025 г.

Эксперт, член экспертной комиссии



Калинин В.А.

25.11.2025 г.

ДОГОВОРЫ С ЭКСПЕРТАМИ

ДОГОВОР № 21/25-4-1
НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО СОХРАНЕНИЮ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

г. Санкт-Петербург, г. Выборг

02.10.2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лендевелопмент», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице генерального директора **Демина Александра Вячеславовича**, именуемый в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и **Куваева Юлия Петровна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа Министерства Культуры Российской Федерации № 1750 от 01.10.2025 г, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется выполнить работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненная ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Результатом работ Исполнителя является Акт государственной историко-культурной экспертизы.

1.3. Исполнитель выполняет работы в соответствии с:

- Федеральным законом об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № ФЗ-73 от 25.06.2002 г.;
 - Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»,
- определяющих объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

2.2. Срок выполнения работ: по договоренности с заказчиком.

2.2.1. В срок, указанный в п.2.2., не входит период устранения замечаний Заказчиком, полученных от Исполнителя.

2.2.2. В случае несвоевременного устранения замечаний, направленных Заказчику для исправления в проектной документации, выполнение работ согласно п. 1.1 продлевается автоматически на 20 рабочих дней с заключением дополнительного соглашения с продлением указанного срока.

2.3. Датой исполнения договора по выполнению научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы является подписание Сторонами Акта выполненных работ.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость работ составляет – договорная.

3.2. Оплата производится одновременно в течение трех рабочих дней после подписании Акта выполненных работ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

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

4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизы (Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).

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

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

4.1.5. По окончании выполнения «Исполнителем» работ осуществить приемку и принять результат выполненных работ.

4.2. «Исполнитель» обязан:

4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с п. 2 настоящего договора и исходными данными.

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

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

4.2.4. В случае получения замечаний от Комитета к результату работ, «Исполнитель» обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств, и повторно направить на согласование в Комитет.

4.2.5. Передать «Заказчику» Акт государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3, 1.2. настоящего договора.

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

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

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный в пп. 1.2 акт составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Глинской Наталией Борисовной и Калинин Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 21/25-4-2 и № 21/25-4-3 от 02.10.2025 г.

5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача Заказчику результата работ, указанного в п. 1.2., п.4.2.3 и подписание сторонами Акта выполненных работ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, регулируются путем переговоров. При не достижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в форме дополнительного соглашения и подписаны всеми сторонами.

7.3. Все, что не урегулировано настоящим договором, регулируется действующим гражданским законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Исполнитель»:

Эксперт

Куваева Юлия Петровна



Куваева Ю.П.

«Заказчик»:

ООО «Лендевелопмент»

Юр. адрес: 194021, г. Санкт-Петербург,
Болотная ул, д. 1 литера А, помещ. 1-н,
4 этаж, пом. 179

ИНН/КПП: 7813465990/780201001

ОГРН: 107847061585

тел/факс: +7-921-951-28-56

Генеральный директор



Демин А.В.

ДОГОВОР № 21/25-4-2

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

г. Санкт-Петербург, г. Выборг

02.10.2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лендевелопмент», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице генерального директора **Демина Александра Вячеславовича**, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и **Глинская Наталия Борисовна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г., именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется выполнить работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненная ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Результатом работ Исполнителя является Акт государственной историко-культурной экспертизы.

1.3. Исполнитель выполняет работы в соответствии с:

- Федеральным законом об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № ФЗ-73 от 25.06.2002 г.;
 - Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»,
- определяющих объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

2.2. Срок выполнения работ: по договоренности с заказчиком.

2.2.1. В срок, указанный в п.2.2., не входит период устранения замечаний Заказчиком, полученных от Исполнителя.

2.2.2. В случае несвоевременного устранения замечаний, направленных Заказчику для исправления в проектной документации, выполнение работ согласно п. 1.1 продлевается автоматически на 20 рабочих дней с заключением дополнительного соглашения с продлением указанного срока.

2.3. Датой исполнения договора по выполнению научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы является подписание Сторонами Акта выполненных работ.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость работ составляет – договорная.

3.2. Оплата производится одновременно в течение трех рабочих дней после подписании Акта выполненных работ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

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

4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизы (Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).

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

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

4.1.5. По окончании выполнения «Исполнителем» работ осуществить приемку и принять результат выполненных работ.

4.2. «Исполнитель» обязан:

4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с п. 2 настоящего договора и исходными данными.

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

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

4.2.4. В случае получения замечаний от Комитета к результату работ, «Исполнитель» обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств, и повторно направить на согласование в Комитет.

4.2.5. Передать «Заказчику» Акт государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3, 1.2. настоящего договора.

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

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

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный в п. 1.2 акт составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Куваевой Юлией Петровной и Калинин Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 21/25-4-1 и № 21/25-4-2 от 02.10.2025 г.

5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача Заказчику результата работ, указанного в п. 1.2., п.4.2.3 и подписание сторонами Акта выполненных работ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, регулируются путем переговоров. При не достижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в форме дополнительного соглашения и подписаны всеми сторонами.

7.3. Все, что не урегулировано настоящим договором, регулируется действующим гражданским законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Исполнитель»:

Эксперт

Глинская Наталья Борисовна

«Заказчик»:

ООО «Лендевелопмент»

Юр. адрес: 194021, г. Санкт-Петербург,
Болотная ул, д. 1 литера А, помещ. 1-н,
4 этаж, пом. 179

ИНН/КПП: 7813465990/780201001

ОГРН: 107847061585

тел/факс: +7-921-951-28-56

Генеральный директор



Глинская Н.Б.



Демин А.В.

ДОГОВОР № 21/25-4-3

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

г. Санкт-Петербург, г. Выборг

02.10.2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лендевелопмент», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице генерального директора **Демина Александра Вячеславовича**, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и **Калинин Валерий Александрович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г., именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется выполнить работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Прогонная, д. 2 а, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Хоз. строение, каретник», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Прогонная ул., дом 2А (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выполненная ООО «Лендевелопмент» в 2025 г. (шифр ЭЦ-19/24), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Результатом работ Исполнителя является Акт государственной историко-культурной экспертизы.

1.3. Исполнитель выполняет работы в соответствии с:

- Федеральным законом об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № ФЗ-73 от 25.06.2002 г.;
- Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе», определяющих объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

2.2. Срок выполнения работ: по договоренности с заказчиком.

2.2.1. В срок, указанный в п.2.2., не входит период устранения замечаний Заказчиком, полученных от Исполнителя.

2.2.2. В случае несвоевременного устранения замечаний, направленных Заказчику для исправления в проектной документации, выполнение работ согласно п. 1.1 продлевается автоматически на 20 рабочих дней с заключением дополнительного соглашения с продлением указанного срока.

2.3. Датой исполнения договора по выполнению научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы является подписание Сторонами Акта выполненных работ.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость работ составляет – договорная.

3.2. Оплата производится одновременно в течение трех рабочих дней после подписании Акта выполненных работ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

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

4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизы (Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).

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

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

4.1.5. По окончании выполнения «Исполнителем» работ осуществить приемку и принять результат выполненных работ.

4.2. «Исполнитель» обязан:

4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с п. 2 настоящего договора и исходными данными.

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

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

4.2.4. В случае получения замечаний от Комитета к результату работ, «Исполнитель» обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств, и повторно направить на согласование в Комитет.

4.2.5. Передать «Заказчику» Акт государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3, 1.2. настоящего договора.

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

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

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный в п. 1.2 акт составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Куваевой Юлией Петровной и Глинской Наталией Борисовной, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 21/25-4-1 и № 21/25-4-3 от 02.10.2025 г.

5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача Заказчику результата работ, указанного в п. 1.2., п. 4.2.3 и подписание сторонами Акта сдачи-приемки выполненных работ.

6.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, регулируются путем переговоров. При не достижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в форме дополнительного соглашения и подписаны всеми сторонами.

7.3. Все, что не урегулировано настоящим договором, регулируется действующим гражданским законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Исполнитель»:

Эксперт

Калинин Валерий Александрович



Калинин В.А.

«Заказчик»:

ООО «Лендевелопмент»

Юр. адрес: 194021, г. Санкт-Петербург,
Болотная ул, д. 1 литера А, помещ. 1-н,
4 этаж, пом. 179

ИНН/КПП: 7813465990/780201001

ОГРН: 107847061585

тел/факс: +7-921-951-28-56

Генеральный директор



Демин А.В.