АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
Раздела об обеспечении сохранности
объектов культурного наследия по проектной документации
«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и
пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)»,
разработанной ООО «СтандартИнжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25),
выполненного ООО «Фитострой-проект» в 2025 г.
(Ч. 1 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1) и Ч. 2 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2)

Дата начала проведения экспертизы	29.01.2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	11.02.2026 г.
Место проведения экспертизы	г. Выборг, г. Санкт-Петербург
Заказчик экспертизы (заявитель)	ООО «Фитострой-проект», Генеральный директор Костыльнюк М.В. Юр. и почт. адрес: 188800, Ленинградская обл., г. Выборг, Гатчинский пер., д. 1 ИНН 4704061092 / КПП 470401001 / ОГРН 1054700167917 тел./факс: 8-81378-22-747

Сведения об эксперте:

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 приказами № 1750 от 01.10.2025 г. (п. 3) и № 141 от 28.01.2026 г. (п. 2)
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;

	- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; - разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

« 11 » февраля 2026 г. _____Куваева Ю.П.
(дата, подпись, расшифровки подписи эксперта, проводившего историко-культурную экспертизу)

Отношения к заказчику:
эксперт:

• не имеет родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
• не состоит в трудовых отношениях с заказчиком;
• не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
• не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
• не заинтересован 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.

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

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр: объектов культурного наследия регионального значения «**Жилой дом В. Хуиту**», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10, «**Дом жилой с магазинами, гаражом»,** Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, **ул. Крепостная, д. 4**7, «**Восточно-выборгские укрепления**», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора (ансамбль), выявленных объектов культурного наследия: «**Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона**», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8, в составе: «**Жилой дом**», ул. Крепостная, д. 42, **«Жилой дом»,** ул. Крепостная, д. 42 а, **«Скорняжная мастерская»,** бульв. Кутузова, д. 8; **«Жилой дом»,** Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2, проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ, согласно Разделу об обеспечении сохранности объектов культурного наследия по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)», разработанной ООО «СтандартИнжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25), выполненного ООО «Фитострой-проект» в 2025 г. (Ч. 1 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1) и Ч. 2 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2)

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

Раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр: объектов культурного наследия регионального значения «**Жилой дом В. Хуиту**», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10, «**Дом жилой с магазинами, гаражом»,** Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, **ул. Крепостная, д. 4**7, «**Восточно-выборгские укрепления**», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора (ансамбль), выявленных объектов культурного наследия: «**Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона**», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8, в составе: «**Жилой дом**», ул. Крепостная, д. 42, **«Жилой дом»,** ул.

Крепостная, д. 42 а, **«Скорняжная мастерская»,** бульв. Кутузова, д. 8; **«Жилой дом»,** Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2, - Раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)», разработанной ООО «СтандартИнжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25), выполненный ООО «Фито-строй-проект» в 2025 г. (Ч. 1 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1) и Ч. 2 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2), при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов.

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

1. Раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)», разработанной ООО «Стандарт-Инжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25), выполненный ООО «Фитострой-проект» в 2025 г. (Часть 1, шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1, Часть 2, шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2)
2. Проектная документация «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч. № 15)», ООО «СтандартИнжиниринг», 2025 г. (шифр 05-В-МЖД-СИ25), включающая следующие разделы для рассмотрения:
   - Раздел 1. Пояснительная записка (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ПЗ);
   - Раздел 2. Том 2. Схема планировочной организации земельного участка (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ПЗУ);
   - Раздел 3. Том 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения (шифр 05-В-МЖД-СИ25-АР);
   - Раздел 4. Том 1. Конструктивные решения (шифр 05-В-МЖД-СИ25-КР);
   - Раздел 4. Конструктивные решения. Расчетное обоснование (шифр 05-В-МЖД-СИ25-КР.РР);
   - Раздел 4. Конструктивные решения. Подраздел 1. Том 1. Ограждение котлована (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОК);

- Раздел 4. Конструктивные решения. Подраздел 1. Том 1. Ограждение котлована. Расчет ограждения котлована (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОК.РР);

- Раздел 7. Том 7. Проект организации строительства (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ПОС);

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации (шифр 2-2025-ИГДИ), ООО «Поинт»;

- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для разработки проектной документации для объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч. № 15 (шифр 49-25-ИГИ), ЗАО «ЛенТИСИЗ», СПб., 2025 г.;

- Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям (шифр 346-2025-ИЭИ), ООО «Поинт», 2025 г.;

- Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий (шифр 25101-ТГМИ), ООО «Поинт», 2025 г.;

- Технический отчет. Оценка влияния строительства на окружающую застройку и инженерные коммуникации (шифр 05-В-МЖД-СИ-ОВС).

3. Письма Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-10-3014/2021-0-1 от 23.06.2021 г.; № 01-09-3192/2022-0-1 от 30.05.2022 г.; № 01-09-2289/2023-0-1 от 26.04.2023 г.; № 01-09-856/2025-0-1 от 03.03.2025 г.; № 01-09-54394/2025-0-1 от 14.07.2025 г.; № 01-09-7294/2025-0-1 от 12.09.2025 г.;
4. Технические паспорта объектов культурного наследия регионального значения: «Жилой дом В. Хуиту», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10, «Дом жилой с магазинами, гаражом», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47, выявленных объектов культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эриксона», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8, в составе: «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42, «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42 а, «Скорняжная мастерская», бульв. Кутузова, д. 8; «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2.
4. Правоустанавливающие документы на объекты г. Выборга: «Жилой дом В. Хуиту», бульв. Кутузова, д. 10, «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47, «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора, выявленных объектов культурного наследия: «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42, «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42 а, «Скорняжная мастерская», бульв. Куту-зова, д. 8; «Жилой дом», бульв. Кутузова, д. 2 (выписки из ЕГРН на здания и земельные участки).
5. Градостроительная, историко-культурная и технико-экономическая экспертиза недвижимого объекта, состоящего под государственной охраной, в порядке подготовки его к приватизации». «Жилой дом, нач. XX в. (?)», Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 15 (шифр 121-00-4), СПб НИПИ «Спецпроектреставрация», Выборг, 2000 г.
6. Градостроительная, историко-культурная экспертиза недвижимого объекта, состоящего под государственной охраной. Дополнение». Объект «Жилой дом, нач. 1900-х гг.», Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 15 (шифр 44-07), ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», Выборг, 2007 г.
7. Градостроительная, историко-культурная и технико-экономическая экспертиза недвижимого объекта, состоящего под государственной охраной, в порядке подготовки его к приватизации». Объект: «Дом жилой с магазинами и гаражом, 1938 г.» (нежилые помещения первого этажа), Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 49 (47), шифр 05-05, ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», Выборг, 2005 г.

8. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42, 42 а, бульв. Кутузова, д. 8, ООО «Темпл Групп», СПб., 2017 г.;
9. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора, ООО «Темпл Групп», СПб., 2017 г.
10. Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса РФ работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в п. 3, 4 и 7 ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса РФ) и иных работ в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта РФ не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, бул. Кутузова, уч. №15 (кадастровый номер земельного участка: 47:01:0107004:1602), ФГБУН Институт истории материальной культуры РАН (ИИМК РАН), СПб., 2022 г.
11. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул.,47) (шифр ПЗО/22-02), ООО «С.П. Бург и партнеры», СПб., 2022 г.
12. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул.,47)», шифр ПЗО/22-02, ООО «С.П. Бург и партнеры», 2022 г.
13. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту» (Ленинградская обл., г. Выборг, бульвар Кутузова, д. 10) (шифр ПЗО/22-02), ООО «С.П. Бург и партнеры», СПб., 2022 г.
14. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту» (Ленинградская обл., г. Выборг, бульвар Кутузова, д. 10)», шифр ПЗО/22-02, ООО «С.П. Бург и партнеры», 2022 г.
15. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-Выборгские укрепления» (Ленинградская обл., г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора) (шифр ПЗО/22-03), ООО «С.П. Бург и партнеры», СПб., 2022 г.
16. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-Выборгские укрепления» (Ленинградская обл., г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора)», шифр ПЗО/22-03,ООО «С.П. Бург и партнеры», 2022 г.
17. Разработка концепции сохранения исторической части г. Выборг (Ленинградской обл.), ФГУП, «ЦНРПМ», М., 2014 г.
18. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 119 от 20.01.2015 г. «Об утверждении территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области»

19. «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Выборга Выборгского района Ленинградской области (шифр 562/2024), ООО «Валбэк-ру», Вологда, 2024 г. (не утвержден).
20. Акт государственной историко-культурной экспертизы проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Выборга Выборгского района Ленинградской области (МО «Город Выборг»), 2025 г.;
21. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 г. № 01-03/18-33 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границ его территории и установлении предмета охраны».
22. Приказ Комитета по культуре Ленинграсдкой области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-96 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом В. Хуиту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, об утверждении границ его территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».
23. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 23.03.2022 г. № 01-03/22-54 «О включении выявленного объекта «Восточно-выборгский укрепления: редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба); редут «В» (вал, ров, две потерны, пять пороховых погребов, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами); батарея «А» (вал, пороховой погреб); батарея «В» (вал, пороховой погреб); передовые укрепления: батарея «В» (вал, пороховой погреб); батарея «Г» (вал, пороховой погреб); куртина (вал, пороховой погреб, потерна); казематированные траверсы (два); пороховой погреб; пороховой погреб (фундамент); батарея «Д» (вал, пороховой погреб); промежуточная батарея (вал); соединительные линии (семь)», местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны».
24. Паспорта объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, 47, от 29.08. 2025 г., «Жилой дом В. Хуиту», Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10, от 29.08.2025 г., «Восточно-выборгские укрепления», Ленинградская обл., г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, от 26.01.2026 г.
25. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 г. № 01-03/23-242 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».
26. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 г. № 01-03/23-243 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенно-

го по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

27. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 г. № 01-03/23-244 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».
28. 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».
29. Градостроительный план № РФ-47-4-05-1-01-2025-0067-0 земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгское городское поселения, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч. № 15 (кад. № 47:01:0107004:1602.

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»):

не выявлены.

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»):

- изучение разделов проектной документации документация «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)», разработанной ООО «СтандартИнжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25), 2025 г.;
- изучение представленного на экспертизу Раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)», разработанной ООО «СтандартИнжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25), выполненного ООО «Фитострой-проект» в 2025 г. (Ч. 1 и Ч. 2 (шифры 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1, 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2);
- изучение представленных документов Госоргана охраны объектов культурного наследия
- изучение проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов куль-

турного наследия, расположенных на территории города Выборга Выборгского района Ленинградской области (шифр 562/2024), ООО «Валбэк-ру», Вологда, 2024 г. (не утв.);

- изучение и анализ архивных материалов и библиографических источников по объектам культурного наследия и иным историческим объектам;
- изучение иных документов, представленных Заказчиком и собранных самостоятельно, включая приказы Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области по утверждению границ территории и предмета охраны объектов культурного наследия, паспорта объектов культурного наследия;
- ознакомление с объектами культурного наследия и окружающей застройки в натуре;
- выполнение фотофиксации объектов культурного наследия на момент выполнения экспертизы (29.01.2026 г.);
- анализ соответствия раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

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

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

1) <u>Общие сведения</u>

Объектами исследований настоящей экспертизы являются:

1.1. Раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч. № 15)», разработанной ООО «Стандарт-Инжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25), выполненный ООО «Фитострой-проект» в 2025 г. (Ч. 1 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1) и Ч. 2 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2).

1.2. Объекты культурного наследия, находящиеся в непосредственной близости от границ земельного участка по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15 (кад. № 47:01:0107004:1602), на котором планируется строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой:

- <u>Объект культурного наследия регионального значения</u> «**Жилой дом В. Хуиту**», Ленинградская обл., Выборгский р-он, **г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10**;
- <u>Объект культурного наследия регионального значения</u> «**Дом жилой с магазинами,**

гаражом», Ленинградская обл., Выборгский р-он, **г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47**;

- Объект культурного наследия регионального значения «**Восточно-выборгские укрепления**», Ленинградская обл., Выборгский р-он, **г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора (ансамбль)**;

- выявленный объект культурного наследия «**Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона**», Ленинградская обл., Выборгский р-он, **г. Выборг, ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8,** в составе: «**Жилой дом**», **ул. Крепостная, д. 42, «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42 а, «Скорняжная мастерская», бульв. Кутузова, д. 8**;

- выявленный объект культурного наследия **«Жилой дом»,** Ленинградская область, Выборгский р-он, **г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2**,

а также исторические здания, являющиеся предметом охраны и исторически ценными градоформирующими объекта исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области:

- «**Жилой дом с магазинами**», Ленинградская обл., Выборгский р-он, **г. Выборг, ул. Крепостная, д. 49**;

- «**Жилой дом**», Ленинградская обл., Выборгский р-он, **г. Выборг, ул. Васильева, д. 11**.

1.3. Земельный участок № 47:01:0107004:1602 по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15, на котором планируется проведение работ по строительству Много-квартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой, непосредственно связанный с земельными участками указанных объектов культурного наследия (расположенный в непосредственной близости от границ территории объектов культурного наследия либо в охранной зоне объектов культурного наследия).

2) Сведения об объектах культурного наследия

2.1) Объект культурного наследия регионального значения «**Жилой дом В. Хуиту**», Ленинградская обл., Выборгский район, **г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10**:

На основании АПУ № 5-5 от 14.03.1989 г. объект включен в перечень вновь выявленных объектов г. Выборга, представляющих историко-культурную ценность в следующей редакции: «Жилой дом», 1908 г., П. Уотила, бульв. Кутузова, д. 10.

Объект включен в перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, от 01.12.2025 г. № 01-03/15-63.

Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-96 объект включен в единый госреестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в следующей редакции: «Жилой дом В. Хуиту», г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10, утверждены границы его территории и

установлен предмет охраны (приложение 2.2.1).

Приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 г. № 01-03/23-244 утверждены границы зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах его зон (приложение 2.2.2).

Паспорт объекта культурного наследия оформлен 29.09.2025 г. (приложение 2.2.3).

2.2) Объект культурного наследия регионального значения **«Дом жилой с магазинами, гаражом»,** Ленинградская обл., Выборгский р-он, **г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47**:

На основании АПУ № 5-29 от 22.07.1994 г. объект включен в перечень вновь выявленных объектов г. Выборга, представляющих историко-культурную ценность в следующей редакции: «Дом жилой с магазинами, гаражом».

Объект включен в перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, от 01.12.2025 г. № 01-03/15-63.

Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 г. № 01-03/18-33 объект включен в единый госреестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в следующей редакции: «Жом жилой с магазинами, гаражом», г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47, утверждены границы его территории и установлен предмет охраны (приложение 2.3.1).

Приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 г. № 01-03/23-242 утверждены границы зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах его зон (приложение 2.3.2);

Паспорт объекта культурного наследия оформлен 29.08.2025 г. (приложение 2.3.3).

2.3) Объект культурного наследия регионального значения «**Восточно-выборгские укрепления**», Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, **г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**:

Включение объектов на основании АПУ № 5-8 от 08.03.1991 г. в перечень вновь выявленных объектов г. Выборга, представляющих историко-культурную ценность, в следующей редакции:

- «Восточно-Выборгские укрепления. Комплекс», 1860-70-е, 1900-10-е гг. (Батарейная, Интендантская горы»: редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба), 1860-70-е гг. (Интендантская гора); редут «В» (вал, ров, две потерны, пять пороховых погребов, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами), Батарейная гора, 1860-70-е, 1900-10-е гг.; батарея «А» (вал, пороховой погреб), 1860-70-е гг. (Интендан-

тская гора); батарея «Б» (вал, пороховой погреб), 1860-70-е гг. (Батарейная гора); передовое укрепление, 1860-70-е, 1900-10-е гг., Батарейная гора: батарея «В» (вал, пороховой погреб); батарея «Г» (вал, пороховой погреб); куртина (вал, пороховой погреб, потерна); казематированные траверсы (2); пороховой погреб; пороховой погреб (ф-т); батарея «Д» (вал, пороховой погреб), 1860-70-е гг., Батарейная гора; промежуточная батарея (вал), 1860-70-е гг., Батарейная гора; соединительные линии (7), 1860-70-е гг., Батарейная, Интендантская горы;

- «Летний театр. Комплекс», 1930-е гг., арх. У. Ульберг, Интендантская гора: сцена-амфитеатр; вал с воротами; подпорные стены (2); артистическая (фундамент).

Приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.03.2022 г. № 01-03/22-54 объект включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в следующей редакции: «Восточно-выборгские укрепления», 1864-1876 гг., 1907-1910 гг. (ансамбль), местонахождение: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, в составе: «Редут «Б», 1860-1870-е гг., Батарейная гора; «Редут «В» (укрепления графа Апраксина), 1860-1870-е гг., 1907-1910 гг., Интендантская гора; Батарея «А», 1860-1870-е гг., Батарейная гора; Батарея «Б», 1860-1870-е гг., Батарейная гора; Батарея «Д», 1860-1870-е гг., Батарейная гора; «Промежуточная батарея», 1860-1870-е гг., Батарейная гора; «Соединительные линии (восемь)», 1860-1870-е гг., Интендантская гора, Батарейная гора; «Передовое укрепление» - батарея «В» и батарея «Г», 1860-1870-е гг., Батарейная гора, в составе: «Батарея «В», «Батарея «Г», «Куртина», «Казематированные траверсы (два)», «Погреб пороховой запасный № 1», «Погреб пороховой запасный № 2 (фундамент)», утверждены границы его территории и установлен предмет охраны (приложение 2.4.1).

Приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 г. № 01-03/23-243 утверждены границы зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах его зон (приложение 2.4.2).

Паспорт объекта культурного наследия оформлен 26.01.2026 г. (приложение 2.4.3).

2.4) Выявленный объект культурного наследия «**Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона**», Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, г. Выборг, **ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8**, в составе: «**Жилой дом»,** ул. Крепостная, д. 42; **«Жилой дом»,** ул. Крепостная, д. 42 а; **«Скорняжная мастерская»,** бульв. Кутузова, д. 8:

На основании АПУ № 5-5 от 14.03.1989 г. объект зарегистрирован в перечне вновь выявленных объектов г. Выборга, представляющих историко-культурную ценность в

следующей редакции: «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», 1862, 1882 гг., в составе: «Жилой дом», 1862 г., Й.Йохансон, 1882 г., Ф. Оденвалл, дер., ул. Крепостная, д. 42; «Жилой дом», 1862 г., Й. Йохансон, 1882 гг., Ф.Оденвалл, дер., ул. Крепостная, д. 42 а, «Скорняжная мастерская», кам., 1862 г., Й. Йоганнсон, 1882 г., Ф. Оденвалл, 1891 г., А. Рути, бульв. Кутузова, д. 8.

Границы территории и предмет охраны объекта культурного наследия не утверждены.

2.5) Выявленный объект культурного наследия «**Жилой дом б. Н. Ламметмаа**», Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, **г.Выборг, бульв. Кутузова, д.2**:

На основании АПУ № 5-5 от 14.03.1989 г. объект зарегистрирован в перечне вновь выявленных объектов г. Выборга, представляющих историко-культурную ценность в следующей редакции: «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», П. Уотила, кам., бульв. Кутузова, д. 2; на основании Акта № 5-7 от 20.01.2991 г.: «Особняк», 1921 г., П. Уотила.

Границы территории, предмет охраны объекта культурного наследия не утверждены.

2.6) Предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области **«Жилой дом с магазинами»,** Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, г. Выборг, **ул. Крепостная, д. 49**:

На основании приказа МК РФ от 20.01.2015 г. № 119 объект является предметом охраны, исторически ценным градоформирующим объектом исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области в следующей редакции: «Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49 (приложение 2.11.2).

2.7) Предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области **«Жилой дом»,** Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, г. Выборг, **ул. Васильева, д. 11**:

На основании приказа МК РФ от 20.01.2015 г. № 119 объект является предметом охраны, исторически ценным градоформирующим объектом исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области в следующей редакции: «Жилой дом», ул. Васильева, д. 11 (приложение 2.11.3).

3) Краткие исторические сведения об объектах культурного наследия (и исторических зданиях)

3.1) Объект культурного наследия регионального значения «**Жилой дом В. Хуиту**», Ленинградская обл., Выборгский р-он, **г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10**:

1908 г.: строительство на участке № 7 квартала № 2 бывшего городского района Пантсарлахти каменного пятиэтажного жилого дома, сложного в плане; фасады решены в стиле модерна;

1911 г.: приспособление чердака в дворовом ризалите здания под мансарду;

1941 г., лето: повреждение дома с разрушением крыши, перекрытий верхних этажей, части стен и перегородок, утраты всех заполнений проемов;

1953 г.: капремонт здания с сохранением жилой функции и приспособлением квартир под коммунальные; искажение лицевого фасада (утрата части элементов декора).

Наст. **время**: использование здания по первоначальному назначению.

Технический паспорт на здание составлен в 1987 г., откорректирован в 1991 г. (приложение 2.2.4). Выписка на земельный участок по бульв. Кутузова, 10, не предоставлена в связи с отсутствием участка на кадастровом учете. Правообладатель здания по бульв. Кутузова, 10, в выписке из ЕГРН не указан (приложение 2.2.5).

3.2) Объект культурного наследия регионального значения **«Дом жилой с магазинами, гаражом»** по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, **г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47**:

1938 г.: строительство в С-В части участка № 30 квартала № 13 бывшего городского района Пантсарлахти пятиэтажного прямоугольного в плане здания с центральным дворовым ризалитом в составе жилого комплекса, включающего семиэтажный каменный дом в восточном углу участка (ул. Крепостная, д. 49);

1952 г.: ремонт здания с охранением жилой функции;

Наст. **время**: использование здания по первоначальному назначению.

Технический паспорт на здание составлен в 1973 г., откорректирован в 1980, 1987, 1992 гг. (приложение 2.3.4). Выписка на земельный участок по ул. Крепостной, 47, не предоставлена в связи с отсутствием участка на кадастровом учете. Правообладатель здания по ул. Крепостной, д. 47, в выписке из ЕГРН не указан (приложение 2.3.5).

3.3) Объект культурного наследия регионального значения «**Восточно-выборгские укрепления**», Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, **г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**:

1864 – 1876 гг.: возведение каменно-земляных строений и сооружений Восточно-выборгских фортификационных укреплений на горе Пяттеримяки (Батарейная гора) и Хави (Интендантская гора): редуты «А», «Б», «В», «Г», «Д», куртины, батареи, передовые укрепления с эскарпами и контрэскарпами, рвы редутов, 4 сортии с погребами, брустверы, барбеты, банкеты, аппарели, пороховые погреба, потерны, казематированные траверсы, соединительные линии, гласисы;

1877-1897 гг.: ремонты строений и сооружений в укреплениях;

1918 г.: в укреплениях столкновения между белыми (щюцкор) и красными финнами;

1920-1930-е гг.: использование строений и сооружений в гражданских целях; разборка на горе Хави (Интендантская) редута «А» в связи с реконструкцией и расширением морского порта; разборка на горе Пяттеримяки (Батарейная) редута «Г» для

расширения городской застройки в Ю-В направлении;

1930 г.: строительство на вершине горы Пяттеримяки городской Водонапорной башни после частичной разборки батареи «Д»;

1932-1934 гг.: строительство у Ю-В склона стадиона;

1933-1935 гг.: возведение на горе Хави Летнего театра с сохранением части бруствера, валганга с барбетами, рвов, эскарпов и контрэскарпов передового укрепления, гласиса;

1934-1935 гг.: возведение между горами Пяттеримяки и Хави комплекса каменных зданий городского промышленного училища;

1934 г.: строительство у Ю-З склона горы Пяттеримяки каменного здания промышленного училища;

1940 г., **март**: частичное повреждение Летнего театра на горе Хави;

1944 г., июнь: разрушения строений и сооружений Восточно-выборгских укреплений;

После 1944 г. до начала 1990-х гг.: ремонты части строений, использование территории Летнего театра под склад Комбината по благоустройству;

1990-е гг.: ремонт кирпичной окружной стены укреплений на Батарейной горе;

Наст. время: территория укреплений используется как парк и прогулочная зона; часть сохранившихся строений и сооружений в неудовлетворительном состоянии.

Согласно выпискам из ЕГРН земельные участки на Батарейной горе принадлежат к видам разрешенного использования «парки культуры и отдыха», находятся в границах территории исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области, имеют ограничения прав в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса РФ, находятся в государственной собственности (сведения о правообладателях отсутствуют (приложение 2.4.4).

3.4) Выявленный объект культурного наследия «**Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона**», Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, г. Выборг, **ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8**, в составе: «**Жилой дом»,** ул. Крепостная, д. 42; «**Жилой дом»,** ул. Крепостная, д. 42 а; **«Скорняжная мастерская»,** бульв. Кутузова, д. 8:

3.4.1) Выявленный объект культурного наследия «**Жилой дом»,** ул. Крепостная, д. 42:

1882 г.: возведение на месте существовавшего деревянного дома в западной части с отступом от С-З границы участка № 19 квартала № 7 бывшего городского района Пантсарлахти деревянной хозяйственной и Г-бразной в плане постройки;

1891 г.: перестройка строения в одноэтажный деревянный на каменном подвале жилой дом с сохранением плановых габаритов; перепланировка помещений в здании;

1926 г.: перепланировка помещений;

После 1944 г.: ремонт здания, сохранение жилой функции.

Технический паспорт на здание составлен в 1977 г., откорректирован в 1982, 1990 гг. (приложение 2.5.1.1). Правообладатель здания и земельного участка по ул. Крепостной, д. 42, - ООО «ВыборгСтройпроект» (приложения 2.5.1.2, 2.5.1.3).

3.4.2) Выявленный объект культурного наследия «**Жилой дом»,** ул. Крепостная, д. 42 а:

1862 г.: строительство в южном углу участка № 19 квартала № 7 бывшего городского района Пантсарлахти одноэтажного деревянного на каменном подвале, Г-образного в плане, жилого дома; фасады решены в духе эклектики (т.н. «столярный стиль»);

1882 г.: расширение здания с сохранением Г-образной в плане конфигурации;

1888 г.: перестройка нижнего яруса дома;

1926 г.: перепланировка помещений;

После 1944 г.: ремонт здания, сохранение жилой функции.

Технический паспорт на здание составлен в 1977 г., откорректирован в 1982, 1990 гг. (приложение 2.5.2.1). Правообладатель здания и земельного участка по ул. Крепостной, д. 42 а, - ООО «ВыборгСтройпроект» (приложения 2.5.2.2, 2.5.2.3).

3.4.3) Выявленный объект культурного наследия **«Скорняжная мастерская»,** бульв. Кутузова, д. 8:

1862 г.: строительство в Ю-В части вдоль С-В границы участка № 19 квартала № 7 бывшего городского района Пантсарлахти двухэтажного и прямоугольного в плане здания скорняжной мастерской (каменный высокий цокольный и деревянный верхний ярусы);

1882 г.: перестройка 2-го яруса в каменный и расширение здания в сторону двора с сохранением прямоугольной конфигурации (2-ой корпус каменный), устройство по центральной оси в нижнем ярусе сквозного арочного проезда; фасады решены в духе эклектики (т.н. «кирпичный стиль»);

1891 г.: реконструкция здания с перепланировкой помещений 1-го этажа в коммерческих целях и для общедомовых служб, помещений 2-го этажа – под квартиры; возведение 2 каменных объемов со стороны С-В фасада для подъема в жилую часть дома;

1893 г.: перепланировка помещений 1-го этажа в С-З части здания под пекарню;

1935 г.: перепланировка квартиры в средней части дома;

1959 г.: капитальный ремонт здания, приспособление помещений под различные функции;

2010-е гг.: приспособление части помещений 1-го этажа под сауну, магазин и т.п.

Технический паспорт на здание составлен в 1977 г., откорректирован в 1982, 1988, 1994 гг. (приложение 2.5.3.1). Правообладатель здания в выписке из ЕГРН не указан (приложение 2.5.3.2). Выписка на земельный участок по бульв. Кутузова, 8, не предоставлена в связи с отсутствием участка на кадастровом учете.

3.5) Выявленный объект культурного наследия «**Жилой дом б. Н. Ламметмаа**», Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, **г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2**:

1921 г.: строительство в южном углу по красной линии совр. бульв. Кутузова каменного двухэтажного Г-образного в плане жилого дома; фасады решены в стиле рационалистического модерна с применением принципов неоклассицизма;

1925-1939 г.: использование здания под консульство Чехии;

1938 г.: пристройка со стороны двора к зданию каменного гаража;

После 1944 г.: ремонт здания, приспособление под административные функции;

Наст. время: использование здания под различные офисы.

Технический паспорт на здание составлен в 2008 г. (приложение 2.6.1). Правообладатели здания и земельного участка по бульв. Кутузова, 2, согласно выпискам из ЕГРН – Российская Федерация, ФГБУ «Администрация морских портов Балтийского моря» (приложения 2.6.2, 2.6.3).

3.6) Предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области **«Жилой дом с магазинами»,** Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, г. Выборг, **ул. Крепостная, д. 49**:

1938 г.: строительство в восточном углу участка № 30 квартала № 13 бывшего городского района Пантсарлахти семиэтажного прямоугольного в плане здания с дворовым ризалитом в составе жилого комплекса, включающего пятиэтажный каменный дом в С-В части участка (ул. Крепостная, д. 47);

1952 г.: ремонт здания; искажение уличных фасадов (закладка части дверных проемов);

2003 г.: ремонт фасадов 1-го этажа, раскрытие дверных проемов при воссоздании торговых секций;

Наст. время: сохранение первоначальных функций: магазины на 1-ом этаже, жилые квартиры – на верхних этажах.

Технический паспорт на здание составлен в 1973 г., откорректирован в 1980, 1987 гг. (приложение 2.7.1). Правообладатель здания в выписке из ЕГРН не указан (приложение 2.7.2). Выписка из ЕГРН на земельный участок по ул. Крепостной, 49, не предоставлена в связи с отсутствием участка на кадастровом учете.

3.7) Предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области **«Жилой дом,** Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, г. Выборг, **ул. Васильева, д. 11**:

1897 г.: строительство на участках № 87, 88 и 89 квартала № 11 бывшего городского района Пантсарлахти П-образного в плане двухэтажного каменного с цокольным ярусом жилого (доходного) дома; фасады были решены в духе эклектики;

1898 г: перестройка чердака дворовой части здания с устройством 3-го жилого яруса;

1900 г.: перепланировка части помещений в доме;

1950-е гг., 2-ая половина: капитальный ремонт здания с возведением 3-го этажа в уличной части и сохранением жилой функции;

Наст. время: сохранение жилой функции, часть помещений используется под гостиницу.

Технический паспорт на здание составлен в 1967 г., откорректирован в 1987-1988 гг. (приложение 2.8.1). Правообладатель здания в выписке из ЕГРН не указан (приложение 2.8.2). Выписка из ЕГРН на земельный участок по ул. Васильева, 11, не предоставлена в связи с отсутствием участка на кадастровом учете.

4) Сведения о земельном участке № 47:01:0107004:1602, Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. 15

4.1) Сведения об исторической (утраченной) застройке квартала № 10 бывшего городского района Пантсарлахти

1860-е гг.: начало формирования усадебной деревянной застройки квартала № 10 бывшего городского района Пантсарлахти: строительство в западном углу участка № 63 жилого одноэтажного деревянного дома на каменном подвале, на участке № 64 – небольшого деревянного дома на каменном подвале; возведение в глубине участков хозяйственных строений;

формирование усадьбы на уч. № 79, включающей деревянный одноэтажный дом на каменном подвале и хозяйственные постройки в глубине участка;

1870-е гг.: строительство усадеб на уч. № 80 с жилым деревянным одноэтажным домом и 2 хозпостройками в глубине участка и на уч. № 78 с жилым домом и хозпостройкой;

1900 г.: строительство на уч. № 64 одноэтажного деревянного дома на каменном подвале; перепланировка помещений углового дома на участке № 63 под магазин;

1939 г.: формирование на уч. № 63 и 64, № 65, 78, 79 и 80 усадеб с одноэтажными деревянными жилыми домами по красным линиям улиц и хозяйственными строениями в глубине;

1944 г., июнь: разрушение усадебной застройки в квартале, сохранение 2 жилых домов на уч. № 63 и 64;

После 1944 г.: использование всей территории квартала (всех 6 участков) под Выборгское ремонтно-строительное управление; восстановление части домов по красным линиям улиц, возведение новых под служебно-хозяйственные цели; использование деревянного жилого дома по бульв. Кутузова, 15, под конторы управления;

2010-е гг., начало: демонтаж всех строений в квартале;

Наст. время: территория квартала свободна от застройки.

4.2) Сведения об участке № 47:01:0107004:1602

Земельный участок № 47:01:0107004:1602, на территории которого планируется строительство нового многоквартирного жилого дома с встроенными помещениями и

пристроенной автостоянкой:

- расположен по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15 (приложение 2.9.1);

- расположен на исторической территории г. Выборга «Новый город XVII-XX вв.» (приложение 2.10.1);

- расположен в границах исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области (приложения 2.11, 2.11.1);

- находится в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-6 (тип 6, подзона ЗРЗ-6.19) (приложение 2.12.1);

- вне границ территорий объектов культурного наследия, не имеет общих границ с объектами культурного наследия (приложение 12.13.1, 12.4);

- не имеет на своей территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, объектов археологического наследия и выявленных объектов археологического наследия (приложения 2.1, 2.2);

- находится в непосредственной близости от границ территории и в непосредственной взаимосвязи (граничит с Ю-В) с зоной охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора - зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (приложения 2.1.5, 2.4.1, 2.4.2, 2.13, 2.14);

- находится в непосредственной близости от границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10, и в непосредственной взаимосвязи (граничит с С-В) с его зоной охраны - зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (приложения 2.1.5, 2.2.1, 2.2.2, 2.13, 2.14);

- находится в непосредственной близости от границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47, и попадает в его зону охраны - в зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗР - находится в непосредственной взаимосвязи с данной зоной (приложения 2.1.5, 2.3.1, 2.3.2, 2.13, 2.14);

- находится в непосредственной близости от следующих выявленных объектов культурного наследия (приложения 2.13, 2.14):

а) выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, ул. Крепостная, 42, 42 а,

бульв. Кутузова, 8, в составе: «Жилой дом» (ул. Крепостная, д. 42), «Жилой дом» (ул. Крепостная, д. 42 а), «Скорняжная мастерская» (бульв. Кутузова, д. 8);

б) выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2;

- а также в непосредственной близости от предмета охраны и исторически ценных градоформирующих объектов исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области (приложения 2.11, 2.13, 2.14): «Жилой дом с магазинами», Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 49, и «Жилой дом», Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, ул. Васильева, д. 11.

- находится в собственности ООО «Специализированный застройщик Центр-Гарант» (приложение 2.9.1): категория земель участка - «земли населенных пунктов»; вид разрешенного использования – «размещение многоквартирного жилого дома»;

- расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-8.324 от 22.12.2021 г., ограничение использования земельного участка в пределах зоны: ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ; вид/наименование: граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, номер: 1, решения: 1. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974; 2. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974.

Иные сведения о земельном участке № 47:01:0107003:5223 (инженерные изыскания):

Физико-географическая характеристика земельного участка. Рельеф и гидрография

В геоморфологическом отношении территория приурочена к Выборгской низменности в пределах Балтийского щита.

Земельный участок достаточно ровный (уклон до 14 %: абс. отм. от 2,66 до 3,51 м), представляет собой пустырь, огражденный металлическим забором. В С-З части участка вырыт котлован глубиной ~ 1,0 м (затоплен водой). Участок зарос самосевом.

Климатические условия

Климат - умеренно холодный, переходный от морского к континентальному. Преобладают Ю-З и западные ветры. Вхождения воздушных масс сопровождаются ветреной пасмурной погодой, относительно теплой зимой и сравнительно прохладной летом.

Район относится к строительно-климатической зоне IIВ. Ср. годовая t воздуха 4,7 С (холодные месяцы - январь и февраль (ср. t= -7,7 С); теплый месяц – июль (ср. t= 8,1 С).

Относительная влажность воздуха: февраль-март – понижение относительной

влажности, интенсивное понижение – март - апрель. Относительная влажность воздуха в мае – мин. 67%, макс. в ноябре, декабре - 88% (среднегодовая – 80 %).

Холодный период с преимущественным выпадением твердых осадков: ноябрь-март (высота снежного покрова в феврале-марте до 130 см), теплый период с преобладанием жидких осадков: апрель–октябрь. Среднее выпадение осадков - 703 мм.

Геолого-геоморфологическое строение

Территория приурочена к Выборгской низменности в пределах Балтийского щита. Геологическое строение участка до глубины 15,0 м:

- ***Четвертичная система – Q; Современные отложения – Q IV; Техногенные образования – t IV:*** техногенные образования - насыпные грунты слежавшиеся ***(ИГЭ 1)*** - на глубине 0,05 м (абс. отм. кровли от 2,76 до 3,48 м), мощность - 1,10-2,20 м.

- ***Морские и озерные отложения – m, l IV***: совр. морские и озерные отложения - глины тяжелые, текучие, слабозаторфованные, тиксотропные ***(ИГЭ 2)*** и легкие пылеватые, текучие, тиксотропные, с растительными остатками ***(ИГЭ 3)***; супеси пылеватые, текучие, тиксотропные ***(ИГЭ 4)*** -залегают под техногенными образованиями на глубинах 1,10-2,20 м (абс. отм. 1,12 - 2,08 м), мощность - 2,3-6,3 м.

- ***Верхнечетвертичные отложения – Q III; Ледниковые отложения - g III***: верхне-четвертичные ледниковые отложения (*g III)* - пески гравелистые, ср. плотности ***(ИГЭ 5)***, гравелистые, плотные ***(ИГЭ 6)***; дресвяные грунты с песчаным заполнителем 40% ***(ИГЭ 7)*** и 30-40% с глыбами гранитов ***(ИГЭ 8)*** залегают под морскими и озерными отложениями (*m, l IV)* на глубинах 3,80-8,10 м (абс. отм. -4,65 до -1,01 м), мощн.- 3,30-8,30 м.

- ***Протерозойская система –PR; Верхний отдел – γPR3***: верхнепротерозойские скальные грунты *(γPR3)* - граниты прочные, средне-крупнозернистые, среднетрещиноватые (RQD=50-70%) ***(ИГЭ 8)*** - под верхнечетвертичными ледниковыми отложениями (*g III)* на глубинах 9,70-14,50 м (абс. отм. -11,05 до -6,50 м), мощн. - 0,50-5,30 м.

Свойства грунтов

Физико-механические свойства грунтов

Четвертичная система – Q; Современные отложения – Q IV; Техногенные образования – t IV:

ИГЭ 1 *– Насыпные грунты слежавшиеся:* пески разной крупности, неоднородные, коричневые и черные, влажные и водонасыщенные, перемешаны с супесями пластичными, строймусором до 15-30%, загрязнены нефтепродуктами (> 5 лет) - на глубине 0,05 м (абс. отм. от 2,76 м до 3,48 м), мощн. -1,10-2,20 м; расч. сопротивление *R0* = 0,15 МПа.

Морские и озерные отложения – m, l IV:

ИГЭ 2 *– Глины тяжелые, текучие, слабозаторфованные, тиксотропные,* зеленовато-серые, с прослоями песков пылеватых, водонасыщенных - на глуб.1,10-2,20 м (абс. отм. 1,12 м до 2,08 м), мощн. - 0,70-2,60 м.

ИГЭ 3 *– Глины легкие пылеватые, текучие, тиксотропные,* серые, с прослоями песков пылеватых, водонасыщенных, с растительными остатками - на глуб. 2,00-4,10 м (абс. отм. -0,76 м до -0,79 м), мощн. - 0,60-4,20 м.

ИГЭ 4 – *Супеси пылеватые, текучие, тиксотропные,* серые, с прослоями песков пылеватых, водоносыщенных, с включениями гравия и гальки изверженных пород - на глубинах 3,30-6,10 м (абс. отм. -2,75 м до -0,38 м), мощн. - 0,40-1,00 м.

ИГЭ 2, 3, 4 способны к переходу в более текучее состояние под воздействием динамических нагрузок, после прекращения – частичное восстановление структуры и прочности.

Верхнечетвертичные отложения – Q III; Ледниковые отложения - g III:

ИГЭ 5 – пески гравелистые, средней плотности, неоднородные, серо-коричневые, водонасыщенные, с гравием и галькой изверженных пород до 30-40% - на глубинах 4,50-8,10 м (абс. отм. -4,65 м до -1,39 м), мощн. 0,40-1,20 м. Плотность в водонасыщенном состоянии ρ=2,00 г/см3, угол внутреннего трения φ=31º, модуль деформации Е=18 МПа.

ИГЭ 6 – пески гравелистые, плотные, неоднородные, коричневые, водонасыщенные, с гравием и галькой изверженных пород до 45%, с единичными глыбами гранитов - на глубинах 5,70-10,50 м (абс. отм. -2,59 м до -7,05 м), мощн. 0,90-3,60 м.

ИГЭ 7 –дресвяные грунты коричневато-серые, водонасыщенные, с песчаным заполнителем до 40% (пески гравелистые), с единичными глыбами гранитов - на глубинах 3,80-9,00 м (абс. отм. от -5,49 м до -1,01 м), мощн. 1,30-3,80 м.

ИГЭ 8 – дресвяно-щебенистые грунты красновато-серые, водонасыщенные, с песчаным заполнителем 30-40% (пески пылеватые), глыбами гранитов - на глубинах 8,60-11,80 м (абс. отм. -8,35 м до -5,40 м), мощн. 0,65-2,70 м.

Протерозойская система –PR; Верхний отдел – γPR3:

ИГЭ 8 – Граниты прочные, средне-крупнозернистые, красновато-серые, пестроцветные, среднетрещиноватые (RQD=50-70%), слабовыветрелые, массивной текстуры - на глубинах 9,70-14,50 м (абс. отм. от -11,05 до -6,50 м), мощн. - 0,50-5,30 м..

Гидрогеологические условия

Условия участка (глубина до 15,0 м) характеризуются наличием безнапорных и напорных подземных вод, приуроченных к комплексу четвертичных отложений.

Безнапорные подземные воды приурочены к совр. четвертичным техногенным образованиям *(t IV)* ***(ИГЭ 1)*** и прослоям песков пылеватых в глинистых грунтах морского и озерного *(m, l IV)* генезиса.

В марте-апреле 2025 г. подземные воды вскрыты на глубинах 0,40-1,00 м (абс.отм. от 2,45 м до 2,51 м). Зафиксированные уровни близки к максимальным.

Поземные воды питаются за счет инфильтрации атмосферных осадков. Амплитуда колебания уровня - 2,2 м. В период осадков макс. уровень дневной поверхности на абс. отм. ~2,50-3,00 м; на пониженных участках - «открытое зеркало» подземных вод.

Напорные подземные воды приурочены к верхнечетвертичным ледниковым *(g III)* пескам гравелистым ***(ИГЭ 5, 6)***, дресвяным грунтам с песчаным заполнителем 40% ***(ИГЭ 7)*** и 30-40% с глыбами гранитов ***(ИГЭ 8)*** - на глубинах 4,50-8,10 м (абс. отм. -4,65 до -1,39 м). Величина напора - 3,10-6,50 м. Пьезоуровень на глубинах 1,10-1,60 м (абс.отм. 1,71-1,91 м). Верхний водоупор - морские и озерные *(m, l IV)* глины легкие, текучие, тиксотропные с растительными остатками ***(ИГЭ 3)*** и супеси пылеватые, текучие, тиксотропные (***ИГЭ 4***). Нижний водоупор - верхнепротерозойские *(γPR3)* граниты прочные, средне-крупнозернистые, среднетрещиноватые ***(ИГЭ 9)***.

Специфические грунты

Специфические грунты - насыпные слежавшиеся ***(ИГЭ 1)***, органоминеральные грунты – глины тяжелые, текучие, слабозаторфованные, тиксотропные ***(ИГЭ 2)***.

Насыпные грунты: ИГЭ 1 *– Насыпные грунты слежавшиеся:* пески разной крупности, неоднородны, коричневые и черные, влажные и водонасыщены, перемешаны с супесями пластичными, строймусором до 15-30%; загрязнены нефтепродук-тами (> 5 лет) - на глубине 0,05 м (абс. отм. 2,76 м до 3,48 м), мощность 1,10-2,20 м; неоднородного состава, обладают неоднородными свойствами по глубине и простиранию.

Органоминеральные грунты: ИГЭ 2 *– Глины тяжелые, текучие, слабозаторфованные, тиксотропные,* зеленовато-серые, с прослоями песков пылеватых, водонасыщенных - на глубинах 1,10-2,20 м (абс. отм. кровли от 1,12 м до 2,08 м), мощн. - 0,70-2,60 м; особенности: высокая гидрофильность и низкая водоотдача; изменение деформационных, прочностных и фильтрационных свойств при нарушении сложения и под статико-динамическими нагрузками; анизотропия прочностных, деформационных и фильтрационных характеристик.

Геологические и инженерно-геологические процессы и явления

Подтопление территории

Участок относится к естественно подтопленной территории I-А-1 - постоянно подтоплен в естественных условиях (при абс. отметке низа ростверка минус 0,3 м). В С-З части - зона подтопления и заболачивания (старый строительный котлован).

Морозное пучение грунтов

Суглинистые грунты в зоне промерзания до глубины 0,5-0,6 м создают величину пучения до 10%. Отсутствие снежного покрова при строительстве (при оттепелях)в пучинистых грунтах способствует активизации процессов морозного пучения.

Сейсмическая активность: сейсмически спокойный район - 3-4 балла.

Инженерно-геологические условия участка изысканий

Безнапорные подземные воды: слабоагрессивны к бетонам М W4 по содержанию агрессивной углекислоты, неагрессивны к бетонам М W6, W8 и арматуре ж/б конструкций, среднеагрессивны по отношению к свинцовой оболочке кабеля по содержанию органических веществ, высокоагрессивны по отношению к алюминиевой оболочке кабеля по содержанию хлор-ионов и ионов железа.

Напорные подземные воды (gIII) слабоагрессивны к бетонам М W4 по содержанию агрессивной углекислоты, неагрессивны к бетонам М W6, W8 и к арматуре ж/б конструкций.

Грунты среднеагрессивны к бетону М W4 и к бетону М W6 по содержанию сульфатов в пересчете на ионы SO4 для портландцемента и неагрессивны к бетонам М W8 и арматуре в ж/б конструкциях, высокоагрессивны по отношению к свинцовой оболочке кабеля по содержанию органических веществ и нитрат-ионов, среднеагрессивны по водородному показателю, высокоагрессивны по отношению к алюминиевой оболочке кабеля по содержанию хлор-ионов и по отношению к конструкциям из углеродистой и низколегированной стали, среднеагрессивны по водородному показателю.

Итог: геологический разрез на участке на глубинах 0 - 15 м представлен отложениями, значения удельного электрического сопротивления в пределах 30 - 200-300 Ом·м. Коррозионная агрессивность грунтов **низкая**, за исключением тяжелых и легких глин

(ИГЭ 2, ИГЭ 3), залегающих в верхней части разреза (агрессивность **средняя**). Опасные блуждающие токи отсутствуют; кровля коренных пород - на глубинах 9-14,5 м.

Санитарное состояние атмосферного воздуха

Фоновые концентрации основных загрязняющих веществ на участке (диоксида серы, оксида углерода, диоксида азота и взвешенные вещества) не превышают гигиенические нормативы – предельно допустимые максимально-разовые концентрации веществ в воздухе соответствуют нормативам.

Состояние водных ресурсов

Основные источники загрязнения поверхностных и подземных вод - объекты коммунального хозяйства, неочищенные дождевые и талые воды с неблагоустроенных территорий населенных пунктов, участки складирования и накопления отходов и стоков.

Состояние почвенного покрова. Санитарная очистка территории

Основные загрязнители - сбросы неочищенных сточных вод на рельеф, места стоянки и хранения автотранспорта, участки складирования и накопления отходов и стоков, автомобильные дороги. Значительный источник загрязнения - автотранспорт. От полотна автодорог загрязнение почв распространяется на расстояние до 200-300 м, максимальное - на расстоянии 3-10 м.

Радиационная обстановка: стабильна, соответствует многолетним среднегодовым естественным значениям радиационного фона. Случаи превышения дозовых пределов не отмечены. Радиационные аварии, происшествия, приведшие к переоблучению, не зарегистрированы.

Электромагнитное излучение: источники - объекты системы энергоснабжения, электротранспорта и объекты с излучением радиочастотного диапазона.

Шумовое загрязнение: источник - автомобильный транспорт.

Оценка современного экологического состояния территории и результаты инженерно-экологических работ:

Участок имеет прямоугольный план, свободен от застройки капитальными строениями и сооружениями, огорожен забором. Отсутствуют: свалки, полигоны ТБО, шлакохранилищ, отстойников, нефтехранилищ (замусорена только южная часть).

Участок с высоким уровнем техногенного и антропогенного воздействия.

Выявленный основной источник загрязнения атмосферного воздуха, почв (грунтов), природных вод, донных отложений (выпуски сточных вод, их накопители и промотходов, свалки и полигоны отходов производства и потребления, утечки из коммуникаций) -

движение автотранспорта по автодорогам и загрязнение в результате хозяйственной деятельности**.** Участки длительного загрязнения компонентов окружающей среды, поражения растительного покрова, трансформации рельефа, внешних проявлений опасных природных и природно-антропогенных процессов отсутствуют**.**

Состояние почв и грунтов

По почвенно-географическому районированию территория относится к Бореальному поясу, Европейско-Западно-Сибирской таежно-лесной области, подзоне дерново-подзолистых почв южной тайги, Прибалтийской провинции.

Почвенный покров - дерново-подзолистые почвы; структура и состав компонентов обусловлены характером местных почвообразующих пород и рельефом.

Характеристика почвенных и грунтовых условий участка

На участке 3 типа урбаноземов: дерновая сильнокаменистая насыпная почва; экраноземы (под асфальтом и фундаментами бывших строений); антропогенно преобразованные почвы: дерново-глеевые иллювиально – железистые на озерно-ледниковых глинах.

Естественный почвенный покров не сохранился. Территория, прилегающая к экраноземам, представлена насыпными почво-грунтами с подростом мелколиственных деревьев. Участок представлен дерновыми сильнокаменистыми насыпными почвами, создан искусственно, почвы не имеют плодородного горизонта, подлежат снятию.

Оценка степени химического загрязнения почво-грунтов

В результате геохимического обследования установлено:

а) почвы и грунты не загрязнены мышьяком, 3,4 – бенз(а)пиреном и ртутью.

б) загрязнённость грунтов участка тяжелыми металлами:

- *цинк – 1-й класс опасности* (лимит. показатель вредности – транслокационный (источники - промышленно-производственные и коммунально-бытовые отходы); концентрации на глубинах 0,2-1,0, 1,0-2,0 и 2,0-3,0 м выше предельно-допустимого уровня;

- *свинец - 1-й класс опасности* (лимит. показатель вредности – транслокационный); концентрации от 2,4 до 64 мг/кг не превышают предельно-допустимые уровни;

- *никель - 2-й класс опасности* (лимит. показатель вредности – транслокационный), содержание в почве ниже нормативов ПДК, установленных для почвенного слоя;

- *медь – 2-й класс опасности* (лимит. показатель вредности – транслокационный), концентрации в грунтах 3,3 –88,0 мг/кг не превышают предельно-допустимые уровни;

- *кадмий - 1-й класс опасности* (лимит. показатель вредности – транслокационный), содержание от < 0,05 до 0,5 мг/кг не превышают ПДК (ОДК) для почв(грунтов) соответствующего литологического состава.

Бенз(а)пирен – химическое соединение полициклических углеводородов; вещество

1-го класса опасности; выявлено его повышенное содержание в грунтах на участке.

Загрязнение грунтов нефтепродуктами: 1-го уровня (допустимый), 2-го (слабый).

Почво-грунты относятся к категории загрязнения «допустимая» и «опасная».

Грунты V класса (практически неопасные отходы). Почвы не загрязнены микроорганизмами и паразитами, по эпидемиологическим показателям – ктагория «чистая».

Оценка радиационной обстановки: интенсивность гамма-излучения на обследованной территории от 0,26 до 0,30 мкЗв/ч; мощность амбиентного эквивалента дозы гамма-излучения на Н=1 м - 0,22-0,26 мкЗв/ч – ниже нормативов; поверхностных радиационных аномалий и техно-генных радио-активных загрязнений на территории участка не обнаружено; плотность потока радона с поверхности от 22±9 до 57±16 мБк/м2с - ниже допустимого норматива.

Оценка загрязненности почв участка изысканий, природными и техногенными радионуклидами: удельные активности техногенных радионуклидов менее нормативных. Почвы участка по эффективной удельной активности ЕРН - класс 1 радиационной безопасности, могут использоваться в строительстве без ограничений. Мощность дозы гамма-излучения, плотность потока радона на участке соответствует нормативам.

Оценка уровней шума: измеренные эквивалентные и максимальные уровни звука превышают уровни, допустимые санитарными нормами, не соответствуют нормативам.

Оценка уровней общей вибрации: измеренные уровни эквивалентные корректированные уровни виброускорения не превышают нормативные ПДУ.

Археологические сведения

Согласно проведенным в 2021 г. археологическим изысканиям, отраженным в научно-техническом отчете и государственной историко-культурной экспертизе участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса РФ работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пп. 3, 4 и 7 ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса РФ) и иных работ в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта РФ не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, г. Выборг, бул. Кутузова, уч. №15 (кад. № 47:01:0107004:1602) (эксперт Субботин А.В.) выявлено:

- ровное пространство участка, частично поросшее кустарником и молодыми лиственными деревьями;

- северная и северо-западная оконечности участка подтоплены;

- на поверхности земли следы оснований хозяйственных построек 2-ой пол. XX в. – бетонные плиты, фундаменты;

- отсутствие естественно сформированного почвенного слоя – поверхность сниве-лирована подсыпками строймусором, шлаком, гранитным отсевом, песком;

- в западном углу на поверхности фрагменты бетонного фундамента (постройка 1-ой пол. XX в. (?);

- фрагменты строительной керамики (кирпичи, изразцы) на дневной поверхности;

- отсутствие остатков наземных древних сооружений, артефактов, имеющих историко-культурную ценность, культурного слоя или иных следов пребывания здесь человека в древности;

- отсутствие объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия.

Согласно разработанной концепции сохранения исторической части г. Выборга от 2014 г. участок № 47:01:0107004:1602, на котором планируется строительство нового многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоян-кой, расположен по эволюции композиционно-градостроительного развития исторической части г. Выборга в границах исторического строительного жилого квартала, возникшего в соответствии с генпланом 1860-х гг. (на территории «Нового города»,XVII-XIX вв.), и по анализу сохранности градостроительной среды сохранившего свои планировочные характеристики, структуру, включавшего ранее 6 земельных участков (приложения 2.12).

В результате того, что участок расположен в границах исторического поселения фе-дерального значения Город Выборг Ленинградской области, в соответствии со ст. 60 ФЗ № 73-ФЗ градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселе-нии осуществляется при условии обеспечения сохранности объектов культурного насле-дия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.

Согласно Приказу МК РФ № 119 от 20.01.2015 г. «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области», охране подлежит планировочная структура, сформиро-вавшаяся в XIV – 1-ой пол. XX вв.: Замковый остров, строительные кварталы, проезды, площади, городское озеленение и военные укрепления XVIII - начала XX вв., включен-ных в рекреационную зону города; ….охраняется трассировка, размеры, исторические линии застройки улично-дорожной сети XIV-1-ой половины XX вв., а именно пр. Ленинградский. Охраняется объемно-пространственная структура исторического

поселения в целом, в т.ч.: регулярная планировка середины XVII в. - 1930-х гг.

Земельный участок расположен в зоне ЗРЗ 6 типа – ЗРЗ-6 (подзона ЗРЗ-6-19). Согласно проекту объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Выборга (2024 г., не утвержден), в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающих строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Высота застройки в данной зоне – не выше 27-28 м для плавного перехода от исторической застройки к зонам высотной. Регулирование на участках нацелено на сохранение элементов историко-градостроительной среды, объемно-пространственных, градостроительных характеристик историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, сохранение композиционно-видовых связей объектов культурного наследия между собой и с иными районами города.

В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-6:

разрешается:

- *строительство жилых и общественных зданий при соблюдении предельных параметров до 5 надземных этажей, а также до 6 надземных этажей, при условии, что один из них мансардный*;

- компенсационное строительство в целях регенерации исторической градостроительной среды, осуществляемое на местах утраченных объектов в их исторически существовавших параметрах и стройматериалах на основе историко-архивных и библиографических исследований;

- адаптивное строительство на основании материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных, историко-архивных и библиографических исследований;

- капремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в т.ч. ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- капремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах, соответствующих регламентам зоны;

- капремонт и реконструкция, производимые с увеличением объемно-пространственных параметров зданий и сооружений до их исторически существовавших параметров, подтвержденных историко-архивными материалами, с сохранением исторического внешнего облика, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градкодексом РФ;

- капремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей; капремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах; при устройстве дымовых труб котельных необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду, в т.ч. на визуальное восприятие;

- возведение одноэтажных и двухэтажных хозяйственных и вспомогательных построек, одноэтажных сооружений на линейных объектах при соблюдении предельных параметров;

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;

- проведение археологических и научных исследований;

- капремонт, производимый без изменения особенностей, представляющих историческую и архитектурную ценность исторически ценных градоформирующих объектов, воссозданных исторически ценных градоформирующих объектов (общие габариты здания, габариты отдельных элементов, особенности наружной отделки и отделочные материалы, форма кровли, форма и материал печных труб, архитектурные детали и элементы, габариты оконных и дверных проемов, заполнение оконных и дверных проемов с сохранением параметров остекления на дату постройки объекта);

- капремонт, производимый без изменения особенностей адаптированных исторической среде объектов;

- ремонт и реконструкция объекта (любой классификационной категории, кроме ОКН. ОКН - любые виды работ в рамках сохранения) с воссозданием исторического облика объекта в целом или его отдельных элементов, подтвержденного историко-архивными исследованиями;

- в случае аварийного состояния исторически ценного градоформирующего объекта допускается его восстановление с сохранением параметров и внешнего облика, в т.ч. общих габаритов здания и габаритов отдельных элементов, формы кровли, особенностей наружной отделки, отделочных материалов, архитектурных деталей и элементов, габаритов оконных и дверных проемов, их заполнения (восстановление методом компенсационного строительства);

- на месте утраченного исторически ценного градоформирующего объекта допускается его восстановление с сохранением параметров и внешнего облика, в т.ч. общих габаритов здания и габаритов отдельных элементов, формы кровли, особенностей наружной отделки, отделочных материалов, архитектурных деталей и элементов, габаритов оконных и дверных проемов, их заполнения, в т.ч. с учетом приложения к настоящим требованиям;

- на месте адаптированного объекта возможно возведение нового объекта с учетом требований к градостроительным регламентам;

- реконструкция и капитальный ремонт не адаптированных объектов или их частей, направленные на устранение или уменьшение диссонирующего эффекта или нарушения согласно рекомендациям приложения к настоящим требованиям;

- реализация мероприятий по нейтрализации в отношении не адаптированных объектов, направленная на уменьшение их диссонирующего влияния;

- снос не адаптированных объектов (разрешен, не является обязанностью);

- сохранение исторически сложившихся красных линий и линий застройки; соблюдение установленных красных линий и линий застройки, проектного решения действующего генерального плана города;

- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;

- благоустройство территорий общего пользования, в т.ч. для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия в их историческом и природном окружении;

- ремонт и благоустройство объектов транспортной инфраструктуры по исторически сложившимся трассам;

- расширение проезжей части при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в т.ч. их восприятие;

- размещение МАФ и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- сохранение и восстановление особенностей исторического ландшафта: характера естественного рельефа,…;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада рельефа и уклона поверхности с последующей рекультивацией;…

- размещение и оборудование элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, в т.ч. санитарно-гигиенических сооружений и автостоянок;

- установка технических средств дорожных знаков, светофоров в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- прокладка инженерных коммуникаций подземным способом, за исключением линий электропередач (допускается воздушным способом);

- устройство парковок;

- размещение на фасадах зданий информационных конструкций специального назначения – информационных табличек … (суммарная площадь … вывесок не должна превышать 2,5 % от общей площади фасада); при размещении на одном фасаде объекта одновременно вывесок нескольких организаций, ИП указанные вывески размещаются в один высотный ряд на единой горизонтальной линии (одном уровне, высоте); информационные конструкции специального назначения не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение консольных вывесок не выше окон 2-го этажа размером не более 0,5 х 1,5 м не более 2 вывесок на одно здание, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада (соответствующие цвет, стиль);

- размещение консольных вывесок иных размеров на основании исторических данных, как элемента фасада при воссоздании исторического облика зданий;

- размещение настенных конструкций (названия заведений, учреждений) на плоских участках фасада, свободных от архитектурных элементов (фризах, участках фасада стены над окнами первых двух этажей здания), высота вывески не более 0,5 м, по длине 50 % от длины фасада, но не более 6,0 м для единичной конструкции; настенные конструкции не

должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада; размещение настенных конструкций для участков ЗРЗ-6.8, 6.9, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16 выполняется без подложки;

- размещение настенных конструкций, в т.ч. иных размеров на основании исторических данных, как элемента фасада при воссоздании исторического облика зданий;

- витринные конструкции допускаются в окнах первых этажей, максимальный размер витринных конструкций (включая электронные носители-экраны (телевизоры), размещаемых в витрине, не должен превышать 15 % размера остекления витрины;

- размещение информационных и навигационных стендов, афишных стендов шириной не более 1,2 м и высотой не более 2,1 м;

- размещение рекламных конструкций (отдельно стоящих) высотой от уровня земли до наивысшей точки конструкции не более 3 м, шириной не более 3 м с площадью информационного поля не более 6 м2… Размещение рекламных конструкций разрешено не ближе 30 м от территории объекта культурного наследия;…

- основные отделочные материалы для стен – кирпич, камень (гранит местных пород – серый, серо-розовый, красный и розовый граниты), штукатурка с окраской, дерево. Допускаются навесные фасады, имитирующие традиционные для Выборга архитектурные решения и стили; для кровель – металлическое оцинкованное железо с полимерным покрытием с фальцевым типом соединения. *Для участков … ЗРЗ-6.19…требования по материалам стен и материалу кровли не устанавливаются (устанавливаются требования по цветовому решению*);

- применение в покрытии проезжей части улиц натурального камня, асфальта, бетона, щебня, гравия; сохранение существующих участков уличного мощения камнем – булыжником, брусчаткой; при обнаружении исторического мощения камнем под слоем поздних покрытий – восстановление исторического покрытия;

- применение в покрытии тротуаров и пешеходных дорожек камня, асфальта, дерева, имитирующих их материалов (в т.ч. тротуарной плитки) с организацией системы отведения талых и дождевых вод; сохранение исторических каменных бордюрных камней и применение при новом благоустройстве широкого бордюрного камня (поребрика) из натурального камня, применение узкого бордюрного камня; сохранение исторических каменных дождеприемных колодцев из натурального камня.

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, красно-коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши темно-серые, красно-коричневые, сурик.

***запрещается**:*

- строительство, за исключением объектов, строительство которых предусмотрено требованиями к градостроительным регламентам для данной зоны, в т.ч. требованиями, устанавливаемыми в связи с необходимостью обеспечения баланса сохранения объектов культурного наследия в их исторической среде и хозяйственного развития территорий (принцип сбалансированности требований к градостроительным регламентам);

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные предельно допустимые параметры, за исключением восстановления утраченных исторически ценных градоформирующих объектов и объектов исторической застройки на их исторических местах на основании материалов историко-архивных и библиографических исследований;

- реконструкция объектов с увеличением объемно-пространственных параметров, превышающих предельно допустимые, за исключением случаем, когда данные параметры подтверждены материалами историко-архивных и библиографических исследований;

- размещение хозяйственных и прочих построек, параметры которых превышают установленные;

- снос исторически ценных градоформирующих объектов и (или) их частей;

- новое строительство на месте утраченного исторически ценного градоформирующего объекта, за исключением восстановления исторически ценного градоформирующего объекта в его исторических параметрах и отделочных материалах, колористических решениях с учетом приложения к настоящим требованиям;

- новое строительство на месте утраченного адаптированного исторической среде объекта без учета требований по типологии…;

- реконструкция не адаптированных объектов, осуществляемая без учета мер, направленных на уменьшение или исключение диссонирующего эффекта;

- размещение хозяйственных построек на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, перед жилыми домами, зданиями и сооружениями;

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение отметок поверхности земли в сторону увеличения (подсыпка) поверхности при устройстве, ремонте, реконструкции элементов улично-дорожной сети;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая к деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира;

- добыча полезных ископаемых и разработка месторождений, в т.ч. устройство карьеров, за исключением использования подземных источников водоснабжения;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами, в том числе изменение гидрологического режима водных объектов;

- установка ограждений, превышающих допустимые параметры;

- установка ограждений из профлиста, металлического листа, шифера, баннеров, пластикового, металлопластикового, металлического сайдинга, бетона и железобетона;

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (водонапорные башни, зернохранилища, элеваторы и подобные) превышающих предельную высоту застройки в зоне, а также вышек сотовой связи H>21 м от существующей поверхности земли;

- для участков зоны, за исключением участков ЗРЗ-6.4, ЗРЗ-6.16, ЗРЗ-6.17, ЗРЗ-6.18, ЗРЗ-6.19, ЗРЗ-6.20, применение в отделке пластикового и металлического сайдинга, бетонных и газосиликатных блоков, глянцевой плитки, зеркального и тонированного остекления;

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, малиновый, синий) цветов и контрастных цветовых сочетаний для фасадов и кровель объектов капитального строительства, некапитальных объектов, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок.

В связи с тем, что участок № 47:01:0107004:1602 находится в непосредственной близости от участков объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту» (бульв. Кутузова, д. 10), «Дом жилой с магазинами, гаражом» (ул. Крепостная, д. 47), «Восточно-выборгские укрепления» (Батарейная гора, Интендантская гора), то для данных объектов установлены следующие режимы использования:

1) На территории объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом» (ул. Крепостная, д. 47):

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

запрещается:

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника объектов капитального строительства;
- проведение земляных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- использование территории:
- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющие вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

2) На территории объекта культурного наследия «Жилой дом В. Хуиту» (бульв. Кутузова, д. 10):

разрешается:

- проектирование и проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, не нарушающие целостности территории и предмета охраны объекта культурного наследия;
- проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия, не

нарушающих предмета охраны;

- проведение работ по благоустройству земельного участка, расположенного в границах территории объекта культурного наследия, с учетом вида использования данной территории и формирования условий благоприятного зрительного восприятия объекта культурного наследия: разбивка дорожек, озеленение территории, разбивка цветников;

- воссоздание утраченных историко-культурных элементов ландшафта и градостроительной среды, в т.ч. исторических зданий, сооружений и элементов планировки по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-градостроительных, архивных, археологических и т.д. исследований…;

запрещается:

- ведение хозяйственной деятельности, не связанной с сохранением объекта культурного наследия, в т.ч. размещение вывесок, рекламы, навесов;

- проведение земляных, мелиоративных и иных работ, не связанных с работами по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению градостроительной или природной среды объекта культурного наследия*;*

- строительство временных зданий и сооружений, не связанных с жизнедеятельностью здания, искажающих восприятие объекта культурного наследия;

- использование пиротехнических средств и фейерверков;

- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с памятником.

3) На территории объекта культурного наследия «Восточно-выборгские укрепления» (Батарейная гора, Интендантская гора):

разрешается:

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

- проведение работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов на основании комплексных научно-исследовательских работ;

- сохранение элементов природного и культурного ландшафта;

- воссоздание или компенсация историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия (восстановление. Воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды территории);

- проведение работ по обеспечению функционирования объекта культурного наследия и поддержанию его функциональной инфраструктуры, не нарушающих целостности его территории;

- проведение работ по озеленению и благоустройству территории, производимых, в т.ч., с применением методов реставрации, направленных на формирование наиболее близкого к историческому восприятию объекта культурного наследия;

- вертикальная планировка территории, в.ч. инженерные работы по отведению ливневых вод с территории и от строений;

- реконструкция, ремонт существующих инженерных коммуникаций, установка МАФ, иная хозяйственная деятельность (по согласованию с региональным органом охраны объектов культурного наследия), не противоречащая требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющая обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях, обеспечивающая недопущение ухудшения состояния территории объекта культурного наследия. Применение при благоустройстве и оборудовании территории традиционных материалов: в покрытиях, МАФ, исключая контрастные сочетания и яркую цветовую гамму;

запрещается:

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории ансамбля объектов культурного наследия;

- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия и его отдельных элементов, сохранению его историко-градостроительной или природной среды;

- прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

- осуществление любых видов деятельности, ухудшающих экологические условия и гидрологический режим на территории объекта культурного наследия, создающих вибрационные нагрузки путем динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;

- установка рекламных конструкций;

- установка на объектах культурного наследия кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи, а также других средств технического обеспечения;

- устройство автостоянок;

- размещение промышленных и производственных предприятий, предприятий, связанных с пожаро- и взрывоопасной деятельностью, складов, автосервисов, автомастерских, гаражей.

Одновременно, земельный участок № 47:01:0107004:1602 расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом» (ул. Крепостная, д. 47).

В зоне ЗРЗ данного объекта (приложение 2.3.2) установлен следующий режим использования и требования к градостроительным регламентам:

Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия:

1)…требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования

застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки;

2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капстроительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

3) минимальная доля озелененной территории земельных участков - не устанавливается в отношении исторических зданий;

4) ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до карниза (при скатных крышах) либо парапета (при плоских), допустимы точечные композиционные акценты Н до 21 м от красной отметки земли до карниза.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) допускается:

1) капстроительство новых, реконструкция и капремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;

2) строительство, капремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструк-туры, автодорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций;

3) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение МАФ (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков;

4) снос (демонтаж) зданий, строений и сооружений, не отнесённых к предмету охраны исторического поселения, не имеющих статуса объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

5) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, в соответствии с требованиями настоящих режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам;

6) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, разбивка клумб, газонов;

7) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия и ценной исторической застройки.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не допускается:

1) снос, частичный демонтаж, изменение внешнего облика исторических зданий,

включённых в предмет охраны исторического поселения;

2) использование в отделке фасадов акцентированно современных отделочных материалов, в т.ч. вентиляционных фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад»;

3) использование в отделке фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений;

4) строительство зданий с ярко выраженной архитектоникой и ритмикой фасадов;

5) использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно-пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия;

6) размещение высотных доминант;

7) изменение исторической квартальной планировки (допускается восстановление утраченных межквартальных проездов);

8) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I-III категории в соответствии с ФЗ от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

9) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на территориях открытых городских пространств, размещение рекламных конструкций на крышах, над улицами и перед лицевыми фасадами объектов культурного наследия;

10) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

11) размещение крупногабаритных временных конструкций, сооружений на территориях открытых городских пространств.

Согласно Градостроительному плану № РФ-47-4-05-1-01-2022-0062 (приложение 2.9.2) земельный участок № 47:01:0107004:1602 (Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, бульв. Кутузова, уч. № 15), на котором планируется строительство нового многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой:

- расположен в границах, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, установленных с учетом минимальных отступов от границ земельного участка;

- расположен в охранной зоне водопровода (общая S=45 м2 в переделах участка);

- расположен в зоне охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (ул. Крепостная, 47) – зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (приложения 2.3.2, 2.13);

- с С-В стороны (Ржевский пер.) соприкасается с границей зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту» (бульв. Кутузова,

10) – зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (приложения 2.2.2, 2.13);

- вдоль его Ю-В границы проходит граница зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления» (Батарейная гора, Интендантская гора) – зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (приложения 2.4.2, 2.13).

- расположен в территориальной зоне ТЖД-1, где установлен градостроительный регламент многофункциональной зоны среднеэтажных многоквартирных домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов г. Выборга, с включением объектов инженерной инфраструктуры:

а) одними из основных видов разрешенного строительства: многоэтажная жилая застройка; бытовое обслуживание; магазины, общественное питание, обеспечение занятий спортом в помещениях; объекты культурно-досуговой деятельности; развлекательные мероприятия; оказания услуг связи, земельные участки общего пользования, обеспечение внутреннего правопорядка, предоставление коммунальных услуг;

б) одними из вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства являются: благоустройство территории; магазины; общественное питание, бытовое обслуживание, хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, площадки для занятий спортом;

- расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

а) в границах территории исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области (площадь земельного участка равна 3904 кв.м);

б) полностью в границах зон охраны объекта культурного объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой с магазинами, гаражом", Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47. В соответствии с Приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 №01-03/23-242 (приложение 2.3.2) – в границах ЗРЗ данного объекта культурного наследия регионального значения, режимом использования земель в границах зоны данного объекта культурного наследия устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности:

- любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов культурного наследия, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры

- соблюдение режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия … обязательно при осуществлении градостроительной, хозяйствен-

ной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей режимам использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия;

- в случае изменения границ территории объекта культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия;

- соблюдение требований к градостроительным регламентам – обязательное при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам.

- полностью расположен в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области в границах зоны регулирования застройки. Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной, - 3904 кв.м.

Ограничения прав на земельный участок предусмотрены Правилами землепользования и застройки:

- сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в т.ч. ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

- сохранение и охрана исторической планировки, на всей территории, входящей в данную зону;

- запрещение производства земляных, строительных и других работ, а также хозяйственная деятельность без разрешения органов охраны объектов культурного наследия;

- обязательное согласование проектов строительных, дорожных и других работ с органами охраны объектов культурного наследия и наличие мероприятий, обеспечивающих сохранность памятников истории и культуры; обязательное предварительное археологическое исследование территории при осуществлении всех видов строительной деятельности;

- осуществление застройки по индивидуальным проектам при согласовании их с органами охраны объектов культурного наследия;

- проектная документация сопровождается фотомонтажами, фотопанорамами с застройкой окружающей среды (в демонстр. материалы должны включаться городские доминанты, если они лежат на путях видимости; сопровождение проектной документации иконографическим материалом по застраиваемому участку и окружающей застройке);

- осуществление нового строительства на отдельных участках больших незастроенных территорий (несколько участков по улице, целый квартал и т. п.) должно сопровождаться обязательными предварительными проектными проработками по застройке всей свободной территории;

- высота зданий новой застройки не должна превышать высоту застройки на окружающих участках (до конька кровли);

- подлежат охране все элементы исторического культурного городского ландшафта, находящиеся в данной зоне (мощение улиц, подпорные стенки, набережные и прибрежные каменные сооружения - пирсы, берегоукрепления), а также ценные ландшафтные природные образования - высоты скального основания, группы ценных деревьев;

- подлежат охране и реставрации памятники культурного ландшафта – парки, скверы, кладбища, находящиеся в данной зоне;

- диссонирующие застройки подлежат демонтажу/ реконструкции по мере их износа;

- вопросы, связанные с отводом, арендой, продажей земли и недвижимости в зоне должны решаться при участии органов охраны объектов культурного наследия (запрещается вырубка деревьев, нарушение целостности скальных участков без согласования с органами охраны объектов культурного наследия; ценные участки ландшафта подлежат охране).

Требования к высотности застройки в зоне регулируемой застройки (ЗРЗ), ограничивающие высоту реконструируемых и возводимых новых зданий, являются важнейшим компонентом режимов охраны и использования территорий зон охраны. Формулированию этих требований предшествует комплексный анализ городских территорий. Одним из основных аспектов этого анализа является выделение предметов градостроительной охраны, касающихся системы высотного регулирования:

- соотношение фоновой застройки с системой доминант различного ранга (силуэт города);

- основные композиционные оси и направления восприятия доминант;

- внутригородские пространства (улицы, площади, набережные, скверы) с композиционно завершенными высотными соотношениями застройки;

- преобладающая высота застройки уличного фронта для отдельных средовых зон;

- … запрещается нарушение сложившегося силуэта города…;

- …для определения … влияния на охраняемый силуэт объектов, находящихся за пределами охранных зон, должен быть проведен анализ зрительного восприятия…

5) <u>Сведения об объекте капитального строительства – Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой</u> на основании разработанной в 2025 г. ООО «СтандартИнжиниринг» проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)» (шифр 05-В-МЖД-СИ25).

<u>Цель</u> – строительство нового многоквартирного дома со встроенными помещениями

и пристроенной автостоянкой на территории исторического квартала № 10 бывшего городского района Пантсарлахти, на месте утраченной застройки в Выборге, на земельном участке по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-ой, Выборгское ородское поселение, г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15 (кад. № 47:01:0107004:1602), согласно градостроительному плану № РФ-47-4-05-1-01-2025-0067-0, в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 6 типа (подзона ЗРЗ-6-19), в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (ул. Крепостная, д. 47).

Объект строительства – пяти-шестиэтажное каменное здание (6-ой этаж – мансардный), с подвалом с пристроенной автостоянкой, скатной и плоской крышей, в плане в виде каре и двумя дворовыми ризалитами лестничных клеток, располагающееся по красным линиям существующего квартала: ул. Крепостной, бульв. Кутузова, Ржевскому пер. и ул. Васильева (приложения 2.14, 2.15).

Проектирование объекта осуществлено в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом» (ул. Крепостная, 47), в связи с полной утратой исторической малоэтажной деревянной усадебной застройки.

Функциональное назначение объекта: многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой, секционного типа.

Количество жилых этажей: 1 - 2 секции – 6 (последний этаж – мансардный), 3 - 4 секции – 5. Степень огнестойкости здания: II; класс сооружения КС-2; класс конструктивной пожарной опасности здания С0; функц. пожарная опасность: Ф1.3 – многоквартирные жилые дома; Ф4.3 – офисные помещения; Ф5.2 – стоянки для автомобилей без техобслуживания и ремонта.

Уровень ответственности здания: нормальный, коэфф. надежности: 1,0

Категория технических помещений по взрывопожарной и пожарной опасности: электрощитовая, помещение слаботочных сетей, КУИ – В4; ИТП – Д; венткамера общеобменной вентиляции – В2; пристроенная автостоянка – В2.

Объемно-пространственное и планировочное решение (приложения 2.15.2, 2.15.6):

Объемно-пространственное решение здания определено его функциональным назначением, нормативной вместимостью, внутренней объемно-планировочной структурой, основанной на функциональной взаимосвязи помещений квартир, коридоров и функциональных блоков, размещенных в подземном и нижнем наземном ярусах.

Здание - пяти-шестиэтажное здание (6-ой этаж – мансардный) с подвалом и чердаком в виде каре, состоит из 4 секций, размещено по красным линиям бульв. Кутузова, Ржевского переулка, ул. Васильева и Крепостной. Крыши секций – двухскатные, двух выступающих восточного и южного угловых прямоугольных дворовых ризалитов лестничных клеток, а также террас южного и западного углов - плоские.

Первая угловая секция расположена в северной части, 2-ая угловая – в восточной, угловая 3-я – в южной и 4-ая угловая – в западной частях здания. Северный и южный углы 1-ой и 3-ей секций здания, обращенные в сторону перекрестков бульв. Кутузова - пер. Ржевского, ул. Крепостной и Васильева, - скошены. Плановые габариты: 64.25 х 56.75 м.

Здание представляет собой каркасную систему, выполненную из монолитных железобетонных пилонов, плит перекрытия, сборных и монолитных лестничных маршей.

Дом имеет пространство для прокладки коммуникаций высотой не > 1,8 м и подвал от пола до низа перекрытия Н=2,22 м, в границах секции № 1. В подвале расположено помещение ИТП, электрощитовая, насосная, помещение для слаботочных сетей.

Основные входы в здание выполнены со всех стороны в уровне земли, дополнительный вход/выход - с уровня 2-го этажа со стороны внутреннего двора, расположенного над автостоянкой.

В подземной части, под внутренним двором (эксплуатируемой кровлей) размещен паркинг; в самом здании – технические помещения.

На 1-ом этаже размещены:

- 1-ая северная секция: вход в жилую часть, квартиры, колясочная, кладовые;

- 2-ая западная секция: вход в жилую часть, квартиры, колясочная, кладовые, офисные помещения, венткамеры, мусоросборная камера.

- 3-я южная секция: вход в жилую часть, колясочная, кладовые, офисные помещения, венткамера, помещение для слаботочных сетей.

- 4-ая восточная секция: вход в жилую часть, колясочная, кладовые, офисные помещения, мусоросборная камера, электрощитовая.

На верхних этажах и на мансардном этаже размещены жилые квартиры.

Высота 1 этажа в 1-ой и 2-ой секциях – 4,05 м, в 3-ей и 4-ой секциях – 3,75 - 3,9 м. Высота 2-го – 5-го этажей – 3,0 м, 6-го (мансардного) этажа – 2,42 – 4,52 м. В стилобатной части здания - пристроенная автостоянка на 57 машиномест (Н паркинга 5,06 м).

Квартиры комфорт-класса: одно, - двух,- трех,- и четырехкомнатные.

Архитектурные решения (приложения 2.15.6, 2.15.8)

Архитектурно-стилевое решение проектируемого здания – современное, с учетом историко-архитектурной и историко-градостроительной среды, архитектурно-стилевого решения сохранившейся исторической окружающей застройки, расположенной в бывшем городском районе Пантсарлахти г. Выборга, возведенной в период с конца XIX в. до 1939 г. в разной стилистике.

В архитектурном решении уличных фасадов приняты в основном элементы функционализма со стилизованными классицистическими фрагментами в верхней части.

В пластичности фасадов применены архитектурные и художественные элементы: разновысотные плоскости фасадов, включающие выступающие угловые стены в виде высоких парапетов и заглубленные части в уровне 6-го (мансардного) этажа, трехгранные эркеры на С-З фасаде 1-ой секции, обращенном в сторону бульв. Кутузова; трехгранный щипец на Ю-З фасаде 3-ей секции, обращенного в сторону ул. Крепостной, а также художественное решение фасадов с применением текстуры, включающей разную отделку и цветовое решение, создающие композиционно-визуальное условное разделение здания на отдельные корпуса, соединенные между собой в единый объем.

Первый этаж выделен рядом высоких оконных и витринных проемов, чередующихся с дверными. Верхние (2-ой – 5-ый) этажи расчленены равномерно распределенными прямоугольными оконными проемами, сочетающимися с вертикальными рядами балконов и 2 трехгранными эркерами (С-З фасад 1-ой секции). Верхний (мансардный этаж) выделен угловыми высокими парапетными стенами, прорезанными проемами, и заглубленной частью с проемами, плавно переходящей в двухскатную крышу.

Архитектурное решение дворовых фасадов без стилевых признаков. Плоскости фасадов прорезаны вертикальными рядами прямоугольных оконных проемов.

Отделка и художественно-цветовое решение фасадов

Отделка фасадов принята с учетом отделки фасадов окружающей исторической и послевоенной застройки: штукатурка и облицовочный кирпич (лицевая кладка).

В цветовом решении фасадов учитывается существующее цветовое решение фасадов окружающей застройки, включающей каменные здания в стиле функционализма, эклектики, возведенные до 1939 г. и в послевоенное время, - цвета в серых, терракотовых и коричневых тонах.

Уличные фасады:

С-З фасад: секция 1, левая часть – облицовочный кирпич (тип 2, NCS S 6500

N/NCS S 600 N) – темно-серого цвета; секция 1, правая часть - облицовочный кирпич (тип 4, NCS S 3500 N) – серого цвета; секция 1 (правая часть фасада) – штукатурка (тип 1, NCS 1000 N) светло-серого цвета.

Ю-З фасад: секция 2 – штукатурка (тип 1, NCS S 1000 N) светло-серого цвета; средняя часть фасада (правая часть секции 3) – штукатурка (тип 2, NCS 3000 N) темно-серого цвета; левая часть фасада секции 3 – облицовочный кирпич (тип 1, NCS S 6005 Y80R/ NCS S 6005 R20B) – коричневого цвета.

Ю-В фасад: 3-я секция, левая часть – облицовочный кирпич (тип 1, S S 6005 Y80R) – коричневого цвета; 3-я секция, правая часть – штукатурка (тип 4, NCS S 5500 N)- темно-серого цвета; 4-ая секция, левая часть – штукатурка (тип 2, NCS S 3500 N) – серого цвета; 4-ая секция, правая часть – штукатурка (тип 1, NCS S 1000 N) – светло-серого цвета.

С-В фасад: 4-ая секция, левая часть - штукатурка (тип 1, NCS S 1000 N) светло-серого цвета; средняя часть фасада (4-ая секция) - штукатурка (тип 3, NCS S 4030-Y80R) терракотового цвета; секция 1 (правая часть фасада) – облицовочный кирпич (тип 3, NCS S 6010 B70G/NCS S 5010 B50G) –темно-серого цвета.

Дворовые фасады: повторение цветового решения уличных фасадов.

Конструктивные решения (приложение 2.15.7)

Материал монолитных ж/б конструкций - бетон В25 F100 W4 – с 1-го этажа и выше (с отм. -0,180 до отм.+20,800) с армированием.

Конструктивная схема: каркасная система, выполненная из монолитных ж/б пилонов, плит перекрытия, сборных и монолитных лестничных маршей. Обеспечение пространственной жесткости и устойчивости здания осуществляется за счет совместной работы стен, колонн, капителей, балок и ядер жесткости, объединенных плитами перекрытий и покрытий. Геометрическая неизменяемость здания обеспечена жесткими узлами сопряжения горизонтальных и вертикальных несущих конструкций здания.

Основные конструкции:

- *фундаменты*: ж/б свайно-ростверковые фундаменты;

- *сваи* – ж/б, квадратного сечения 300х300 L=5,0, 6,0, 7,0, 8,0 м (материал - бетон В25, F200, W6 (способ погружения свай – вдавливание; сопряжение свай с ростверком жесткое; по характеру работы сваи – стойки).

Плитный ростверк под жилыми секциями - монолитная ж/б плита толщ. 500 мм. Ростверк устраивается по защитной цементно-песчаной (М100) стяжке толщ. 50 мм, с горизонтальной рулонной гидроизоляцией в 2 слоя и на бетонной подготовке (бетон класса В7,5) толщ. 100 мм; *плитный ростверк под паркинг* - монолитная ж/б плита толщ.

350 мм с локальным устройством банкеток в зоне пилонов толщиной 600 мм (с учётом толщины плиты ростверка);

- *пилоны*: ж/б (толщ. 190, 220 и 250 мм, L 800-2300 мм);

- стены*: ж/б, наружные* – толщ. 250 мм, *внутренние* – толщ. 220 мм; перегородки: кирпичные, оштукатуренные, утепленные; гипсовые пазогребневые плиты гидрофобизированные, керамзитобетонные пустотелые, двухслойные ГВЛ по металлокаркасу, утепленные;

- *перекрытия типового этажа:* ж/б, толщ. 180 мм, по периметру секций - обвязочные балки сеч. 250х500(h)мм; на отдельных участках плит перекрытия консольные вылеты до 1,475 м в зоне балконов и лоджий (в плитах - технологические отверстия);

- *перекрытие под мансардным этажом:* толщ. 220 мм; по периметру секций - обвязочные балки сеч. 250х500(h)мм (в плитах - технологические отверстия);

- *плита покрытия в зоне устройства плоской кровли:* толщ. 250 мм; по периметру плиты – обвязочные балки 250х500(h)мм; в плите - парапеты толщ. 200 мм и Н=750 мм;

- *крыша плоская:* неэксплуатируемая из рулонных гидроизоляционных материалов с организованными внутренними водостоками, утепленная; *крыша скатная:* неэксплуатируемая, утепленная (покрытие - фальцевые панели с организованным водостоком);

- *стропильная система*: деревянные элементы по металлическим балкам*;*

- *лестничные марши и площадки*: ж/б; ограждения лестниц - металлические.

Принятая конструктивная схема здания, сечения и пролеты несущих конструкций обладают достаточным запасом прочности, надежны и безопасны при эксплуатации.

Сети коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, вентиляция, кондиционирование и т.п.) подключаются к существующим наружным городским сетям.

Благоустройство территории земельного участка (приложения 2.15.2 - 2.15.5)

Вдоль уличных фасадов – тротуар из бетонной плитки. Во внутреннем дворе в уровне эксплуатируемой кровли паркинга: игровые площадки (покрытие – бесшовное из резиновой крошки), газон, тротуары (покрытие из бетонной тротуарной плитки).

Проектная документация разработана в соответствии с действующими на территории Российской Федерации требованиями строительных норм и правил для жилых и общественных зданий и сооружений, требованиями законодательства Российской Федерации по отношению к объектам культурного наследия и обеспечивает безопасную эксплуатацию здания при соблюдении предусмотренных данной документацией мероприятий.

Планировочные решения учитывают инженерно-геодезические, инженерно-геологические, физико-географические, техногенные, гидрогеологические и иные условия; физико-механические свойства грунтов участка; существующий рельеф местности; обеспечивают поверхностный водоотвод; предусматривают защиту прилегающих территорий от загрязнения поверхностных вод сточными водами и отходами проектируемого здания, а также сохранение без изменений существующего культурного и природного ландшафта.

При проектировании учтены сведения об отсутствии на земельном участке строительства каких-либо объектов культурного и археологического наследия и объектов, обладающих признаками объекта культурного и археологического наследия, сведения о нахождении в непосредственной близости от участка строительства объектов культурного наследия и исторических зданий, являющихся предметом охраны, исторически ценными градоформирующими объектами исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области, а также требования Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области.

6) Анализ представленного на экспертизу Раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)», разработанной ООО «Стандарт-Инжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25), выполненного ООО «Фитострой-проект» в 2025 г. (Ч. 1 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1) и Ч. 2 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2).

В соответствии со ст. 60 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: *«Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения…».*

На экспертизу представлен Раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия» по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)», разработанной ООО «Стандарт-Инжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25), выполненный ООО «Фитострой-проект» в 2025 г. (Ч. 1 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1) и Ч. 2 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2).

Раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, включает в себя:

Часть 1 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1):

1) Введение.
2) Цели работы.

3) Историко-архивные и библиографические исследования (краткая историческая справка):

- Краткая историческая справка, включающая:

3.1) Общие данные;

3.2) Формирование района Пантсарлахти. Градостроительное развитие территории. Застройка кварталов и участков;

3.3) Квартал 2, участок 7. Жилой дом В. Хуиту, бульв. Кутузова, 10

3.4) Квартал 7, участок 19: Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона: Жилой дом, ул. Крепостная, 42; Жилой дом, ул. Крепостная, 42 а; Скорняжная мастерская, бульв. Кутузова, 8;

3.5) Квартал 13, участок 30: Дом жилой с магазинами, гаражом, ул. Крепостная, 47;

Жилой дом с магазинами, ул. Крепостная, 49;

Жилой дом б. Н. Ламметмаа, бульв. Кутузова, 2;

3.6) Квартал 11, участок 87-89. Жилой дом, ул. Васильева, 11;

3.7) Восточно–выборгские укрепления, Батарейная гора, Интендантская гора;

3.8) Квартал 10. Участки 63, 64, 65, 78, 79, 80. Современный участок по адресу: бульв. Кутузова, 15 (уч. № 15)

- Иконографический материал (фрагменты исторических генпланов города, исторические чертежи застройки исследуемых кварталов и участков, на которых расположены объекты культурного наследия и исторические здания, находящиеся в непосредственной близости от участка строительства; исторические чертежи зданий (планы, фасады, разрезы);

4) Фотофиксация от 2025 г. (фотографии общих видов объектов культурного наследия и исторических зданий, участка, на котором планируется строительство нового дома).

Часть 2 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2):

1) Сведения о земельном участке, его местоположении, разрешенном режиме использования, непосредственной взаимосвязи (наличие общих границ) с территориями объектов культурного наследия, особенностях рельефа, грунтов и других факторов, влияющих на оценку воздействия запроектированных работ на объекты культурного наследия
2) Сведения о наименовании объекта строительства, его функциональном назначении, местоположения на участке, основных объемно-пространственных, конструктивных и технологических решениях, особенностях функционирования, благоустройстве.
3) Анализ зрительного восприятия (историко-градостроительная экспертиза).
4) Сведения об объектах культурного наследия, непосредственно взаимосвязанных (примыкающих) к границам участка проектирования с указанием расстояния от границ участка производства работ.
5) Результаты определения зоны влияния запроектированных работ на окружающие объекты культурного наследия и исторические здания с указанием перечня или их частей, попадающих в зону влияния.
6) Краткие сведения о техническом состоянии объектов культурного наследия, исторических зданиях, расположенных в непосредственной близости от участка проектирования.
7) Оценка воздействия на объекты культурного наследия технологии и организации производства работ с учетом сведений о методах ведения работ, использования машин

и механизмов, организации строительной площадки с учетом проезда строительной техники.

8) Сведения о компенсирующих мероприятиях или обоснование отсутствия необходимости в них по результатам комплексной оценки влияния выполняемых работ.
9) Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия. Сведения о видах мониторинга или обоснования отсутствия необходимости мониторинга.
10) Вывод о том, что при выполнении предусмотренных в проектной документации проектных решений и специальных мероприятий, а также технологий и особенностей организации производства работ, не окажет недопустимое негативное влияние на объекты культурного наследия.
11) Приложения:

- документы Госоргана охраны объектов культурного наследия об утверждении границ и предмета охраны объектов культурного наследия, их зон охраны, паспорта объектов культурного наследия;
- правоустанавливающие документы на объекты культурного наследия, исторические здания и земельный участок проектирования для строительства нового объекта капитального строительства (выписки из ЕГРН на здания и земельные участки);
- технические паспорта объектов культурного наследия и исторических зданий;
- градостроительный план земельного участка;
- выдержки из графических материалов Разработки концепции сохранения исторической части г. Выборга (Ленинградская обл.). 2014 г. ФГУП «ЦНРПМ», г. Москва;
- выдержки из Приказа МК РФ № 119 от 20.01.2015 г. «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области. Исторически ценные градоформирующие объекты;
- схемы из Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Выборга, Выборгского района Ленинградской области. 2024 г. (не утвержден);
- Историко-культурный опорный план № 1. 2025 г.;
- Схема расположения земельного участка № 47:01:0107004:1602 по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, бульв. Кутузова, уч. № 15, предназначенного под строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой, и объектов культурного наследия, непосредственно взаимосвязанных с участком проектирования и попадающих в 30-м зону возможного влияния на них при строительных работах с указанием расчетной зоны влияния (от границ котлована).2025 г. Историко-культурный опорный план № 2.
- Графические материалы из проектной документации.

Часть 1 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1):

1) Введение

В пункте дана информация, на основании каких разделов проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова,

уч.№ 15)», разработанной ООО «СтандартИнжиниринг» в 2025 г. (шифр 05-В-МЖД-СИ25), документов и исследований, включая ранее разработанные проектные документации, документов Госоргана охраны объектов культурного наследия, и архивных материалов разработан ООО «Фитострой-проект» в 2025 г. раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия (Часть 1 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1) и Часть 2 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2).

2) Цели работы

В этой части документации указаны цели:

- об определении влияния и оценки (воздействия) работ при строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч. № 15, на участке № 47:01:0107004:1602, на объекты культурного наследия, находящиеся в непосредственной близости от данного земельного участка (в непосредственной взаимосвязи), их сохранность и обоснование мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

- о разработке мер по обеспечению сохранности перечисленных объектов культурного наследия в процессе производства работ.

Также перечислены этапы работ, необходимые для выполнения в процессе разработки документации по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

3) Историко-архивные и библиографические исследования

В общих данных перечислены объекты культурного наследия, включая исторические здания, являющиеся предметом охраны, исторически ценными градоформирующими объектами исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области, находящиеся в непосредственной близости (в непосредственной взаимосвязи) от участка проектирования многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой на земельном участке № 47:01:0107004:1602, расположенном по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч. № 15.

В исследованиях отражены:

- краткие исторические сведения о развитии территории (района, кварталов, участков, на которых расположены объекты культурного наследия, включая исторические здания, и участка, предназначенного под строительство нового объекта капитального строительства) и формирования застройки в данной части городского района;

- краткие исторические сведения о формировании застройки участка № 7 квартала №

2 бывшего городского района Пантсарлахти, на котором расположен объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», бульв. Кутузова, д. 10, и ее изменениях за период 1870-х – 1980-х гг., об объекте и его изменениях;

- краткие исторические сведения о формировании застройки участка № 19 квартала № 7 бывшего городского района Пантсарлахти, на котором расположен выявленный объект культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона» в составе: «Жилой дом», ул. Крепостная, 42; «Жилой дом», ул. Крепостная, 42 а; «Скорняжная мастерская», бульв. Кутузова, 8, ее изменениях за период 1870-х – 1960-х гг., об объекте, его частях и об их изменениях;

- краткие исторические сведения о формировании застройки участка № 30 квартала № 13 бывшего городского района Пантсарлахти, на котором расположены объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47, предмет охраны и исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49, и выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», бульв. Кутузова, д. 2, ее изменениях за период 1860-х – 1930-х гг. и объектов культурного наследия, историческом здании;

- краткие исторические сведения о формировании застройки участков № 87-89 квартала № 11 бывшего городского района Пантсарлахти, на которых расположен объект предмет охраны и исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», ул. Василева, д. 11, ее изменениях за период 1880-х – 1950-х гг., об объекте и его изменениях;

- краткие исторические сведения о строительстве на Батарейной и Интендантской горах объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», его изменениях за период 1860-х – 2020-х гг.;

- краткие исторические сведения о формировании застройки квартала № 10 бывшего городского района Пантсарлахти на участках № 63, 64, 65, 78, 79, 80, ее изменениях за период 1860-х – 2020-х гг.

Исторические сведения даны в достаточном объеме на основании проведенных историко-культурных (историко-архивных и библиографических, историко-архитектурных и историко-градостроительных) исследований с подтверждением их иконографическим материалом (историческими чертежами, реконструкциями и фотографиями).

4) Фотофиксация

В данной части представлены фотофиксация объектов культурного наследия, исторических объектов, современной (послевоенной) застройки (общие виды объектов и их фасадов), находящихся в непосредственной близости и взаимосвязи от участка строительства.

Часть 2 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1):

1) Сведения о земельном участке, его местоположении, разрешенном режиме использования, непосредственной взаимосвязи (наличие общих границ) с территориями объектов культурного наследия, особенностях рельефа, грунтов и других факторов, влияющих на оценку воздействия запроектированных работ на объекты культурного наследия включают:

а) Сведения о земельном участке № 47:01:0107004:1602, на территории которого строительство нового многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой, а именно:

- расположен по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15 (приложения 2.9.1, 2.9.2);

- находится в границах исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области (приложения 2.11.1);

- расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-6 (тип 6, подзона ЗРЗ-6.19) (приложение 2.12.1);

- расположен вне границ территорий объектов культурного наследия, не имеет общих границ с объектами культурного наследия;

- не имеет на своей территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, объектов археологического наследия и выявленных объектов археологического наследия (приложения 2.1.1, 2.1.2);

- находится в непосредственной близости от границ территории и находится в непосредственной взаимосвязи (граничит с юго-востока) с зоной охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора - зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (приложения 2.1.5, 2.4.1, 2.4.2, 2.13, 2.14);

- находится в непосредственной близости от границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10, и находится в непосредственной взаимосвязи (граничит с северо-востока) с его зоной охраны - зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (приложения 2.1.5, 2.2.1, 2.2.2, 2.13, 2.14);

- находится в непосредственной близости от границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47, и попадает в его зону охраны - в зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ, находится в непосредственной взаимосвязи (приложения 2.1.5, 2.3.1, 2.3.2, 2.13, 2.14);

- находится в непосредственной близости от выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8, в составе: «Жилой дом» (ул. Крепостная, д. 42), «Жилой дом» (ул. Крепостная, д. 42 а), «Скорняжная мастерская» (бульв. Кутузова, д. 8) (приложения 2.13, 2.14);

- находится в непосредственной близости от выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2; (приложения 2.13, 2.14);

- расположен в непосредственной близости от предмета охраны и исторически ценных градоформирующих объектов исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области (приложения 2.11, 2.13, 2.14): «Жилой дом с магазинами», Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 49, и «Жилой дом», Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, ул. Васильева, д. 11;

- согласно разработанной концепции сохранения исторической части г. Выборга от 2014 г. находится на исторической территории г. Выборга «Новый город XVII-XX вв.», расположен по эволюции композиционно-градостроительного развития исторической части г. Выборга в границах исторического строительного жилого квартала, возникшего в соответствии с генпланом 1860-х гг., и по анализу сохранности градостроительной среды сохранившего свои планировочные характеристики, структуру, включавшего ранее 6 земельных участков (приложение 2.10).

б) Обозначен режим использования земель и земельных участков, ограничивающих строительство и хозяйственную деятельность, требования к реконструкции существующих зданий и сооружений в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности

ЗРЗ типа 6 (ЗРЗ-6, подзона ЗРЗ-6-19), в котором расположен земельный участок № 47:01:0107004:1602.

в) Обозначены требования режимов использования территорий объектов культурного наследия, расположенных в непосредственной близости от земельного участка № 47:01:0107004:1602: объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47; «Жилой дом В. Хуиту», бульв. Кутузова, д. 10; «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора.

г) Обозначен режим использования и требования к градостроительным регламентам в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47, включающие общие требования к градостроительным регламентам в данной зоне, допустимые и запрещающие требования.

д) Обозначены основные требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности из Градостроительного плана № РФ-47-4-05-1-01-2022-0062 земельного участка № 47:01:0107004:1602 (Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, бульв. Кутузова, уч. № 15), на котором планируется строительство нового многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой, а также ограничения прав, предусмотренные Правилами землепользования и застройки.

е) Отражены сведения о проведенных инженерных изысканиях и условиях земельного участка № 47:01:0107004:1602: физико-географическая характеристика участка; климатические условия; геолого-геоморфологическое строение участка, свойства грунтов; гидрогеологические и инженерно-геодезические условия, геологические и инженерно-геологические процессы и явления, возможно происходящие на нем; сейсмические условия, инженерно-экологические условия.

г) Указаны сведения, отражающие информацию о проведении в 2021 г. археологических изысканиях на участке и проведении государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подтвердившей в связи с отсутствием на нем объектов культурного (археологического) наследия, объектов, обладающих признаками археологического наследия, возможность проведения земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьёй 25 Лесного кодекса РФ работ по использованию лесов и иных работ без ограничений в полном объеме.

При изучении данного пункта выявлено, что в документации рассмотрены и указаны все необходимые требования и режимы использования земель на участке, на котором планируется строительство нового многоквартирного жилого дома со встроенными

помещениями и пристроенной автостоянкой, и который находится в непосредственной взаимосвязи с окружающими объектами культурного наследия и в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47, на основании которых возможно строительство нового объекта в исторической части г. Выборга.

Инженерные изыскания проведены в полном объеме и позволили разработать проектную документацию по строительству нового объекта.

2) Сведения о наименовании объекта строительства, его функциональном назначении, местоположении на участке, основных объемно-пространственных, конструктивных и технологических решениях, особенностях функционирования, благоустройстве

При изучении данного пункта выявлено следующее:

Объект проектирования: многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой, секционного типа, расположенный на участке № 47:01:0107004:1602 (S=3904 м2), расположенном по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15.

Здание - пяти-шестиэтажное (6-ой этаж – мансардный) с подвалом и чердаком в виде каре, состоит из 4 секций, размещено по красным линиям бульв. Кутузова, Ржевского пер., ул. Васильева и Крепостной. Крыши секций – двухскатные, двух выступающих восточного и южного угловых прямоугольных дворовых ризалитов лестничных клеток, а также террас южного и западного углов – плоские (приложение 2.15).

В пункте отражены:

- функциональное назначение объекта строительства;

- объемно-пространственное и планировочное решение;

- архитектурные решения с описанием облика фасадов, их отделкой и художественно-цветовым решением;

- конструктивные решения, включающие описание конструктивной схемы здания и основных конструктивных элементов;

- благоустройство территории земельного участка;

- технологические решения (виды и последовательность работ):

подготовка площадки, включающая: очистка территории от остатков утраченных строений, нерабочих сетей и т.п.;

устройство котлована в следующей технологической последовательности:

подготовка основания фундамента; устройство свайно-ростверкового фундамента с забивкой свай; устройство монолитного каркаса, начиная с подвала и далее; гидроизоляция фундаментов;

подготовка под полы в паркинге;

устройство коммуникационных вводов;

обустройство водомерных узлов;

кладка этажей из блоков из ячеистого бетона;

устройство кровли, в т.ч. эксплуатируемой части;

установка окон и наружных дверей;

устройство перегородок;

устройство тепло-, паро-, звукоизоляции, полов;

устройство обмазочных, окрасочных огнезащитных покрытий;

устройство внутренних инженерных работ;

пусконаладочные работы по инженерным сетям (электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, отопления, освещения, АПС);

отделочные работы;

вывоз строительного мусора и благоустройство территории.

- виды работ с подготовительный и основной периоды, включающие организационно-технологическую схему:

подготовительный период:

до начала работ основного периода строительства: комплектация материалов и изделий по номенклатуре, указанной в рабочей документации и в соответствии с ППР;

геодезическая разбивка осей, создание геодезической основы;

инженерная подготовка площадки с первоочередными работами по устройству проездов, вертикальная планировка и отвод поверхностных вод с площадки;

создание необходимого запаса строительных материалов и конструкций для бесперебойного ведения строительства;

размещение бытовых помещений (вагончиков) для строительных рабочих, складских помещений;

прокладка временных коммуникаций для обеспечения строительства электроэнергией и т.д.;

обеспечение площадки противопожарными средствами (первичные средства пожаротушения);

установка щита-паспорта объекта, знаков и указателей проездов по стройплощадке, плакатов и надписей по ТБ и пожарной безопасности;

подготовка временных площадок для проведения сварочных работ; комплектация сварочного и монтажного оборудования, вспомогательных устройств и инструментов и их наладка.

основной период (земляные работы):

устройство котлована; транспорт грунта; ручная доработка; уплотнение грунта основания котлована; устройство ж/б свайно-ростверкового фундамента; обратная засыпка пазух котлована с уплотнением (после выполнения гидроизоляции стен подземной части здания); разработка траншей под инженерные сети и дороги, тротуары.

- этап строительства подземной части здания с технологией производства работ:

бетонная подготовка под ростверк; выставление опалубки ростверка; армирование ростверка; возведение каркаса и монолитных стен подвала; устройство отверстий вводов и

выпусков инженерных сетей (вода, канализация, электроснабжение); устройство полов технического подполья (с выполнением засыпки); устройство гидроизоляции подземной части здания (вертикальная и горизонтальная гидроизоляция стен и фундаментов); устройство перекрытия подвала,

при котором разрабатывается шпунтовое ограждение котлована для закрепления его стенок:

погружение шпунта осуществляется до начала выполнения земляных работ (применяется стальной шпунт плоский, Z-образный и корытообразный;

при ширине котлована применены распорные крепления из распорок, стоек, щитов/ шпунтов (распорки устанавливаются один или несколько рядов по высоте; в качестве ограждающих элементов могут быть инвентарные щиты; при глубине котлована >3,5 м вместо щитов возможна деревянная шпунтовая стенка с заглублением в грунт на 0,5-0,7 м);

траншеи под подводящие и отводящие трубопроводы выполняются с уклоном от 1-го до 7-ми % в зависимости от типа сточных вод;

В качестве ограждающих конструкций котлована - устройство шпунтового ограждения по периметру котлована из труб О426х9 с шагом 1000мм из стали Ст3сп, с распорной системой из труб О325х8 марки стали Ст3сп и спаренных двутавров 40Б1 по ГОСТ Р 57837-2017 марки стали С255.

Устройство котлована производится в 2 этапа: разрабатывается центральная часть котлована под защитой грунтовых берм с последующим устройством пионерной фундаментной плиты и распорной системы, под защитой распорной системы разрабатываются бермы, возводятся конструкции подземной части; после устройства плиты стилобата и обратной засыпки пазух котлована до уровня подкосов, демонтаж распорной системы с последующей заделкой технологических отверстий.

Основные этапы: подготовительные работы: перекладка сетей, снос остатков конструкций от утраченных строений; устройство шпунтового ограждения; разработка пионерного котлована для устройства ж/б свай; устройство распределительного пояса; разработка грунта до отметок дна котлована под защитой грунтовых берм; подготовка основания; устройство фундаментной плиты 1-ой очереди; устройство распорной системы: разработка грунтовых берм (с выполнением срезки верха ж/б свай); устройство фундаментной плиты 2-ой очереди; возведение ж/б конструкций подземной части; засыпка пазух котлована с послойным уплотнением; демонтаж распорной системы; заделка технологических отверстий.

- этап строительства надземной части здания:

возведение монолитного каркаса; кладка стен из ячеисто-бетонных блоков с монтажом перемычек (поэтажно); устройство кровли; заполнение дверных и оконных проемов; монтаж внутренних перегородок; устройство полов; наружные и внутренние отделочные работы; монтаж внутренних электротехнических, сантехнических и прочих инженерных систем, оборудования, пусконаладочные работы.

Анализ зрительного восприятия (историко-градостроительная экспертиза)

Анализом (историко-градостроительной экспертизой) выявлено, что проектируемое здание возводится на земельном участке 47:01:0107004:1602 по адресу: Ленинградская

обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульв. Кутузова (уч. № 15):

- с учетом требований к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (тип 6, подзона ЗРЗ 6-19), видам разрешенного использования земельного участка, общими требованиями к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-6, режимов использования земель и требований в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47, включающие капитальное строительство нового многоквартирного жилого дома, благоустройство его территории при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения, обеспечения сохранности окружающей историко-градостроительной среды без оказания на нее негативного воздействия;

- с учетом сомасштабности существующим высотным историческим зданиям и современным домам, с гармоничным и композиционным включением в исторически сложившуюся объемно-пространственную и планировочную среду данной части микрорайона г. Выборга – бывшего городского района Пантсарлахти, и архитектурный ансамбль существующей исторической застройки, не нарушая ее восприятие и композиционно-видовые связи с соседними историческими зданиями, строениями и сооружениями;

- для продолжения формирования застройки и архитектурного ансамбля бульв. Кутузова и ул. Крепостной.

При проектировании нового объекта учтены:

- масштабность и соотношение открытых и закрытых пространств;

- масштабность и соотношение с окружающей исторической застройкой в данном районе Выборга;

- сохранение исторически сложившихся красных линий квартала и линий застройки;

- периметральное расположение здания на участке, характерное для многих исторических зданий в данном районе;

- этажность (5-6 этажей (с учетом, что 6-ой является мансардным этажом) и высотность здания, не превышающая требования градостроительных регламентов;

- применение в архитектурно-композиционном решении, во внешнем облике фасадов стилевых признаков, характерных для данного района, одними из которых являются стиль функционализм и отдельные стилизованные классицистические фрагменты; выделение нижнего яруса с приспособлением его под различные функции; использование

традиционных строительных и отделочных материалов (штукатурки и облицовочного кирпича), использование близкого к традиционным цветового решения фасадов в серых, коричневых и терракотовых оттенках, которое не является дисгармонирующим и гармонично сочетается с цветовым решением исторических зданий и объектов культурного наследия, расположенных в окружающей исторической архитектурной среде.

Возводимый на месте утраченной исторической малоэтажной деревянной застройки новый объект (приложение 2.15.8):

- не влияет негативно на окружающую историко-градостроительную среду;
- не нарушает общее восприятие существующего архитектурного ансамбля бульв. Кутузова и ул. Крепостной;
- не является дисгармонирующим объектом, адаптирован к окружающей застройке;
- гармонично и композиционно вписывается в исторически сложившуюся объемно-пространственную и планировочную среду данной части г. Выборга, и архитектурный ансамбль существующей исторической застройки, не нарушает ее зрительное восприятие;
- сохраняет композиционно-визуальные связи объектов культурного наследия и исторических объектов, являющихся предметом охраны и исторически ценными градоформирующими объектами исторического городского поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области.

4) Сведения об объектах культурного наследия

В данном пункте отражены общие сведения:

- об объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10, находящемся вблизи от участка проектирования, датах строительства, изменений и ремонтов с ссылкой на документы госоргана охраны объектов культурного наследия (приказы), информирующие об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) и правоустанавливающие документы;

- об объекте культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47, находящемся в непосредственной близости (непосредственной взаимосвязи) от участка проектирования, датах строительства, ремонта с ссылкой на документы госоргана охраны объектов культурного наследия (приказы), информирующие об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) и правоустанавливающие документы;

- об объекте культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора, находящемся вблизи от участка проектирования, датах строительства, изменений, перестроек и ремонтов с ссылкой на документы госоргана охраны объектов культурного наследия (приказы), информирующие об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) и правоустанавливающие документы;

- о выявленном объекте культурного наследия «Комп-лекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепост-ная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8, в составе: «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42, «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42 а, «Скорняжная мастерская», бульв. Кутузова, д. 8, находящемся в непосредственной близости (непосредственной взаимосвязи) от участка проектирования, датах строительства зданий, их изменений, перестроек и ремонтов с ссылкой на документы госоргана охраны объектов культурного наследия, информирующие включение объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия, и правоустанавливающие документы;

- о выявленном объекте культурного наследия, находящемся вблизи от участка проектирования, - «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2, датах его строительства и ремонтов с ссылкой на документы госоргана охраны объектов культурного наследия, информирующие включение объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия, и правоустанавливающие документы;

- о предмете охраны, исторически ценном градоформирующем объекте исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом с магазинами», Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 49, расположенном в непосредственной близости с участком проектирования, о датах его строительства и ремонта с ссылкой на документы госоргана охраны объектов культурного наследия и правоустанавливающие документы;

- о предмете охраны, исторически ценном градоформирующем объекте исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Васильева, д. 11, расположенном в непосредственной взаимосвязи с участком проектирования, о датах его строительства, изменений и ремонта с ссылкой на документы госоргана охраны объектов культурного наследия и правоустанавливающие документы;

- об утраченной исторической застройке квартала № 10 бывшего городского района Пантсарлахти - земельном участке № 47:01:0107004:1602 (Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова (уч. № 15), на котором планируется строительство нового объекта.

5) Результаты определения зоны влияния запроектированных работ на окружающие объекты культурного наследия и исторические здания с указанием перечня или их частей, попадающих в зону влияния

В данном пункте отражены сведения о расположении земельного участка, на котором планируется строительство нового объекта относительно земельных участков, на которых находятся объекты культурного наследия и исторические здания, и относительно самих объектов с указанием расстояний.

В связи с тем, что новое здание возводится на земельном участке, расположенном в непосредственной близости, вблизи либо непосредственной взаимосвязи с окружающими его объектами культурного наследия, на основании проведенных инженерно-геодезических, инженерно-геологических и иных изысканий в проектной документации были проведены расчеты всех монолитных ж/б конструкций проектируемого здания (фундаментов, стен и перекрытий).

Для расчета здания выполнена пространственная расчетная модель, включающая несущие элементы здания, учитывающая совместную работу его конструкций и оснований фундамента.

Для исключения влияния работ при возведении здания на расположенные в непосредственной близости, вблизи либо непосредственной взаимосвязи объекты культурного наследия, а также исторические здания, являющиеся предметом охраны, исторически ценными градоформирующими объектами исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области, и предотвращения создания угрозы их конструктивным элементам в результате проведенных расчетов были приняты конструктивные решения по устройству свайно-ростверкового фундамента.

Проектом предложены следующие конструктивные решения:

- для исключения дополнительной осадки фундаментов расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия в качестве ограждающих конструкций при устройстве фундамента предусмотрено устройство шпунтового ограждения по периметру всего котлована.

Устройство котлована предусмотрено в 2 этапа. На 1-ом этапе разрабатывается центральная часть котлована под защитой грунтовых берм с последующим устройством

пионерной фундаментной плиты и распорной системы, на 2-ом этапе под защитой распорной системы разрабатываются бермы и возводятся конструкции подземной части. После устройства плиты стилобата и обратной засыпки пазух котлована до уровня подкосов допускается демонтаж распорной системы с последующей заделкой технологических отверстий. Глубина котлована от сущ. отметок земли составляет 2.36 - 3.4м. Основные отметки дна котлована: 0.650; 0.350; 0.150; 0.000 м.

Шпунтовое ограждение выполняется из труб Ø426х9 с шагом 1000мм из стали Ст3сп, с распорной системой (трубы Ø325х8 М стали Ст3сп и спаренных двутавров 40Б1 М стали С255).Глубина заделки шпунта в грунт 5.33 м - 6.13 м обусловлена низкими физико-механическими свойствами грунтов основания и необходимостью обеспечить надежную заделку ограждения.

Совместная работа шпунта обеспечивается путем устройства обвязочной балки из спаренных двутавров 40Б1 марки стали С255 распорной системы. Обвязочный пояс выполнен на отметках от +2,430 до +3,020 м.

Разработка котлована и строительство подземной части здания предусматривается под защитой системы подкосов и распорок из труб Ø 325х8 мм, макс. L=11,9 м, макс. шаг распорной системы 6,0 м (марка стали Ст3сп). Разработка пригрузочной бермы не допускается до момента устройства распорной системы.

В «Конструктивных решениях» проектной документации произведены расчеты конструкций ограждения котлована. Расчет ограждающих конструкций котлована, распорной системы и ее отдельных элементов выполнены в ПК GeoWall v.8.3.1.

Согласно расчетам принятые конструктивные решения распорной системы и ограждения котлована смогут обеспечить прочность и устойчивость ограждения, надежность и безопасность при проведении строительно-монтажных работ.

Согласно Техническому отчету «Оценка влияния строительства на окружающую застройку и инженерные коммуникации» (шифр 05-В-МЖД-СИ-ОВС) расчет радиуса предварительной зоны влияния приведен с учетом устройства ограждения котлована в виде шпунта (ШО), предварительное значение радиуса зоны влияния составит R пзв = 4хНк, где Нк -глубина котлована.

Предварительное значение радиуса зоны влияния строительства нового здания варьируется от 9,44 до 13,6 м. Окружающая застройка не попадает в предварительную зону влияния от разработки котлована (приложение 2.15.7). Расчет дополнительных перемещений для окружающей застройки не требуется.

По результатам численного моделирования, расчёта НДС грунтового массива и прогноза влияния строительства по объекту: «Многоквартир-ный жилой дом со

встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15», в ПК Alterra v. 3.4.10.2311 определены деформации окружающего грунтового массива и определена расчетная зона влияния.

На основании расчетов окружающая застройка, включающая объекты культурного наследия, расположенные в непосредственной близи от участка строительства, а также исторические здания - предмет охраны (исторически ценные градоформирующие объекты), указанные выше, не попадают в расчетную зону влияния.

Прочность, сохранность и безаварийная эксплуатация окружающих и расположенных в непосредственной близости объекты культурного наследия и исторических здания **обеспечена** при использовании шпунтового ограждения из металлических труб и систем подкосов и раскосов.

Для своевременного выявления дефектов, предупреждения и устранения негативных воздействий, связанных со строительством, предусмотрен геотехнический мониторинг на весь период строительства.

Учитывая результаты проведенных инженерных условий участка строительства, археологических исследований, конструктивные решения для строительства нового объекта направлены на предотвращения создания угрозы конструктивным элементам расположенных в непосредственной близости и близи объектов культурного наследия и исторических зданий.

В связи с тем, что монолитный ж/б ростверк (плита) устанавливается на сваи-стойки, опирающиеся в свою очередь на существующее и не деформируемое основание, то на фундаменты и основания объектов, расположенных в непосредственной близи от участка проектирования, нагрузка не увеличивается. Проектные конструктивные решения по устройству фундамента нового объекта не влияют на конструктивные надежности фундаментов объектов культурного наследия и иных исторических зданий, не оказывают динамического воздействия, дополнительных деформаций оснований и фундаментов.

Необходимость определения зоны влияния в принципе отсутствует.

Размер зоны влияния запроектированных работ на расположенные в непосредственной близости объекты культурного наследия и исторические здания измеряется от границ проектируемых траншей и котлованов.

Результаты определения расчетной зоны влияния запроектированных работ на окружающие объекты культурного наследия (приложение 2.15.7):

расстояния от границ расчетной зоны влияния:

- до границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», бульв. Кутузова, 8, - 63.10 м;

- до границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47, - 45.10 м;

- до границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора, - 72.40 м;

- до юго-восточных стен выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом» (ул. Крепостная, д. 42 а), «Скорняжная мастерская» (бульв. Кутузова, д. 8), входящих в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8, - 22.00 м;

- до восточного угла выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», бульв. Кутузова, д. 2, составляет 46.80 м;

- до восточного угла исторического здания, предмета охраны и исторически ценного градоформирующих объектов исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49, 25.30 м

- до северо-западной стены исторического здания, предмета охраны и исторически ценных градоформирующих объектов исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», ул. Васильева, д. 11, - 1.00 – 1.25 м.

Выводом является, что влияние запроектированных работ на объекты культурного наследия и исторические здания равно нулю (приложения 2.14, 2.15.7).

При возведении нового здания предусмотрено применение стационарного крана башенного QTZ-125 с максимальным выносом стрелы до 60.780 м. На стройгенплане (приложение 2.15.9) указан радиус опасной зоны крана в направлении исторического здания, являющегося предметом охраны, исторически ценным и градоформирующим объектом Исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», ул. Васильева, 11. Для предотвращения создания угрозы повреждению данного здания рассчитан и указан радиус рабочей зоны крана, при котором стрела крана не проходит над историческим объектом. Вынос стрелы крана башенного QTZ-125 не допускается приближать к стене существующего объекта. Подъем и спуск строительных материалов допустим исключительно в границах строительной площадки.

6) Краткие сведения о техническом состоянии объектов культурного наследия и исторических зданиях, расположенных в непосредственной близи от участка проектирования

В данном пункте отражены сведения о техническом состоянии объектов культурного наследия и исторических объектов, расположенных в непосредственной близости, вблизи

(либо непосредственно взаимосвязаны) с участком проектирования (строительства) нового здания).

Выявлено следующее:

- объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», буль. Кутузова, д. 10, находится в ограниченно работоспособном состоянии;

- объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47, находится в ограниченно работоспособном состоянии;

- объект культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора, находится неудовлетворительном состоянии;

- выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42, входящий в состав выявленного объекта «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», находится в ограниченно работоспособном состоянии;

- выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42 а, входящий в состав выявленного объекта «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», находится в ограниченно работоспособном состоянии;

- выявленный объект культурного наследия «Скорняжная мастерская», бульв. Кутузова, д. 8, входящий в состав выявленного объекта «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», находится в ограниченно работоспособном состоянии;

- выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», бульв. Кутузова, д. 2, находится в ограниченно работоспособном состоянии;

- историческое здание – предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49, находится в ограниченно работоспособном состоянии;

- историческое здание – предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», ул. Васильева, д. 11, находится в неудовлетворительном состоянии.

7) Оценка воздействия на объекты культурного наследия технологии и организации производства работ с учетом сведений о методах ведения работ, использования машин и механизмов, организации строительной площадки с учетом проезда строительной техники

Проведена оценка воздействия работ по строительству нового здания на месте утраченной исторической застройки квартала – на земельном участке № 47:01:0107004: 1602 по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское

городское поселение, г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15, на расположенные в непосредственной близости (вблизи, в непосредственной взаимосвязи) выше перечисленные объекты культурного наследия, а также исторические здания, являющиеся предметом охраны исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области.

По результатам оценки выявлено, что все земляные, землеустроительные, мелиоративные, строительные и иные работы на участке № 47:01:0107004 проводятся в его отведенных границах, на территории огражденной строительной площадки с установлением предупредительных знаков, информационных щитов и заездом на территорию площадки со стороны Ржевского переулка. Никакие работы по устройству строительной площадки, завозу строительных материалов, вывозу строительного мусора, складированию строительных материалов, размещению бытовок и иных сооружений, не проводятся на территории объектов культурного наследия. Движение строительной и специальной техники осуществляется с использованием только существующих дорог.

Организация постоянных мест складирования и временного хранения стройматериалов и инвентаря не предусмотрена в связи с производством работ на всей территории участка. Монтаж ведется «с колес». На стройплощадке возможно только временное складирование стройматериалов, которые тут же используются по назначению.

В связи с невозможностью размещения на территории строительной площадки инвентарных зданий и сооружений санитарно-бытового, административного назначения для нужд строителей, бытовое обслуживание персонала предусматривается на ближайших предприятиях обслуживания г. Выборга. Стройплощадка обеспечивается только необходимыми временными сооружениями – биотуалетом и контейнеров для мусора, расположение которых корректируется в процессе производства работ и будет затем размещаться в уровне паркинга с регулярным вывозом отходов. После возведения подземного этажа – паркинга также возможно ограниченное складирование негорючих материалов для нужд строительства.

На стройплощадке устанавливается башенный кран QTZ-125 (стационарный) макс. грузоподъемностью 10.00 т, с макс. выносом стрелы до 60.78 м и макс. высотой подъема 60 м. В соответствии с тем, что радиус опасной зоны крана может влиять на расположенные вблизи объекты культурного наследия и историческое здание - предмет охраны, исторически ценный и градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», ул. Васильева, 11, то для предотвращения создания угрозы повреждению данному зданию радиус рабочей зоны крана сокращен. При производстве работы башенного крана устанавливаются ограничители поворота стрелы крана в сторону расположенных в

непосредственной близи объектов культурного наследия и исторических зданий для предотвращения оказания негативного воздействия на них при работе крана (приложение 2.15.9). Предусмотрено недопущение выноса стрелы башенного крана QTZ-125 с приближением к стенам (конструкциям) существующих объектов культурного наследия и исторических зданий. Подъем и спуск строительных материалов могут предусмотрен исключительно в границах строительной площадки.

При производстве работ по возведению нового дома со встроенными запрещено складирование строительных и иных материалов, предметов и грузов, размещение оборудования, устройство и установка мест отдыха, бытовок, временных жилых или складских построек в непосредственной близости от указанных объектов культурного наследия и исторических зданий.

Ограждение строительной площадки устанавливается на расстоянии:

- до границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», бульв. Кутузова, 8, - 77,60 м;

- до границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47, - 56,70 м;

- до границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора, - 80.45 - 107.00 м;

- до Ю-В стен выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом» (ул. Крепостная, д. 42 а), «Скорняжная мастерская» (бульв. Кутузова, д. 8), входящих в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8, - 34.20 м;

- до восточного угла выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», бульв. Кутузова, д. 2, - 57,90 м;

- до восточного угла исторического здания, предмета охраны и исторически ценного градоформирующего объекта исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49, 36.60 м

- до северо-западной стены исторического здания, предмета охраны и исторически ценного градоформирующего объекта исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», ул. Васильева, д. 11, - 9.40 м.

Окончание данного пункта - оценка воздействия на объекты культурного наследия и исторические здания, расположенные в непосредственной близости от участка строительства, подтверждающая, что особых специальных мероприятий по защите объектов не требуется в случае соблюдения разработанных в проектной документации технологий и

организации производства работ, методов ведения работ, использования машин и механизмов, организации строительной площадки с учетом заезда строительной техники со стороны пер. Ржевского.

Работы по строительству нового здания на участке № 47:01:0107004:1602 не оказывают влияния и негативного воздействия на объекты культурного наследия, включая исторические здания, расположенные в непосредственной близости от участка строительства.

8) Сведения о компенсирующих мероприятиях или обоснование отсутствия необходимости в них по результатам комплексной оценки влияния выполняемых работ

Установлено, что по результатам комплексной оценки влияния выполняемых работ необходимость проведения компенсирующих мероприятий отсутствует.

9) Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия. Сведения о видах мониторинга или обоснования отсутствия необходимости мониторинга

В данном томе представлен перечень мер, направленных на обеспечение сохранности выше указанных объектов культурного наследия, находящихся в непосредственной близости (вблизи, непосредственной взаимосвязи) от участка, на котором предусматривается строительство нового объекта.

Предусматриваются:

а) ведение земляных, строительных, мелиоративных и хозяйственных работ исключительно в границах отвода огражденной стройплощадки при условии соблюдения мероприятий по защите перечисленных выше объектов культурного наследия и исторических зданий при возведении фундаментов нового здания, обеспечивающих недопущения воздействия на них (при устройстве котлована устройство шпунтового ограждения);

б) недопущение ведения строительных работ вне территории стройплощадки для предотвращения (исключения) отрицательных воздействий на несущие конструкции объектов культурного наследия и исторических зданий, расположенных в непосредственной близости и близи от места производства работ;

в) исключение складирования строительных материалов и отходов в непосредственной близости и близи от объектов культурного наследия и исторических зданий (любое технического оборудования, стройматериалов и т.д. в случае необходимости только на земельном участке, отведенном под стройплощадку);

г) установление при работе башенного крана ограничителей поворота стрелы для предотвращения негативного воздействия на расположенный в непосредственной близи

исторически объект – «Жилой дом», ул. Василева, 11, являющийся предметом охраны и исторически ценным градоформирующим объектом исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области;

д) На весь период производства работ:

- запрет уборки строительного мусора путем сбрасывания его с нового строящегося здания;

- при производстве работ запрет попадания ТБО в границы территорий объектов культурного наследия;

- обеспечение регулярного вывоза строительного мусора на полигон ТБО без его складирования вблизи с объектами культурного наследия;

- запрет поджога мусора, разлива нефтепродуктов на строительной площадке;

- осуществление подъезда автотранспорта к участку производства работ только с существующих дорог и проездов;

е) в обязательном порядке проведение контроля технического состояния объектов культурного наследия и исторических зданий, расположенных в непосредственной близости и близи, и своевременное принятие мер по устранению возникающих негативных факторов, ведущих к его ухудшению;

ж) для обеспечения безопасного функционирования выше указанных объектов культурного наследия и исторических зданий обязательное проведение **мониторинга их технического состояния** в связи с их расположением в непосредственной близости и близи от вновь возводимого здания в связи с тем, что участок строительства, на котором планируется проведение строительно-монтажных работ при возведении нового здания расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-6 (тип 6, подзона ЗРЗ-6.19), а также границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения: "Дом жилой с магазинами, гаражом", ул. Крепостная, д. 47.

Мониторинг технического состояния включает в себя геотехнические наблюдения и контроль за поведением оснований, фундаментов и несущих конструкций объектов с инструментальным наблюдением за деформациями (осадками, кренами, углами поворота, горизонтальными перемещениями), и в случае выявления негативных признаков, выполнение работ по быстрому устранению причин деформаций.

Срочный режим мониторинга при оказании влияния на объекты культурного наследия и исторических зданий неординарных природных или техногенных воздействий продолжается в течение всего периода влияния указанных воздействий и в течение 2 лет после окончания влияния указанных воздействий. При оказании влияния на объекты

культурного наследия и исторические здания планируемых техногенных воздействий (работ по возведению нового здания) мониторинг технического и геотехнического наблюдения за конструкциями объектов культурного наследия и исторических зданий, расположенных вблизи и в непосредственной близости от участка строительства, начинается за 3 месяца до начала, а также до и после выполнения работ.

При проведении геотехнического мониторинга проводятся:

- систематическая фиксация изменений контролируемых параметров конструкций сооружений и геологической среды; своевременное выявление отклонений контролируемых параметров (в т.ч. их изменений, нарушающих ожидаемые тенденции) конструкций строящегося объекта и его основания от заданных проектных значений, параметров грунтового массива и окружающей застройки - от значений, полученных в результате геотехнического прогноза; анализ степени опасности выявленных отклонений контролируемых параметров и установление причин их возникновения; разработка мероприятий, предупреждающих и устраняющих выявленные негативные процессы или причины, которыми они обусловлены; работы по наблюдению за деформациями зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, конструкций ограждений котлованов и массива грунта.

В состав геотехнического мониторинга входят: разработка программы геотехнического мониторинга; наблюдение за деформациями конструкций надземных и подземных частей расположенных в непосредственной близости и близи объектов культурного наследия и исторических зданий; наблюдение за деформациями окружающего массива грунта.

Структура геотехнического мониторинга: экспертное обследование объекта с целью разработки программы и плана наблюдений; оценка степени и скорости деформации подземных и наземных частей здания (сооружения); наблюдения за изменениями массивов окружающего грунта.

В случае обнаружения признаков деформаций осадочного характера на конструкциях объектов культурного наследия, а также исторического объекта, предмета охраны и исторически ценного градоформирующего объекта исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», ул. Васильева, 11, расположенного в самой непосредственной близи от участка строительства, работы на строительной площадке должны быть немедленно прекращены до выяснения причин возникновения деформаций, принятия решений о возобновлении работ с обязательным выполнением мероприятий, исключающих деформации объектов в дальнейшем.

з) осуществление движения транспортных средств, используемых для строительных работ, вне территории выше указанных объектов культурного наследия, расположенных в

непосредственной близости от участка производства работ и огражденной строительной площадки.

Земляные, строительные, мелиоративные и (или) хозяйственные работы осуществляются только на отведенном под строительство (возведение нового здания) земельном участке, в границах строительной площадки.

Организация проезда строительной техники и подвоза необходимых материалов и грузов для производства работ предусматривается со стороны ул. Крепостной и бульв. Кутузова, с заездом через въездные ворота на территорию огражденной стройплощадки со стороны пер. Ржевского.

В случае проведения земляных, строительных, мелиоративных и иных хозяйственных работ, которые могут ухудшить состояние объектов культурного наследия либо исторических зданий, находящихся в непосредственной близости и близи, или нарушить их целостность и сохранность, любые изыскательские, земляные, строительные, мелиоративные и (или) хозяйственные работы должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, лицом, проводящим указанные работы, после получения предписания соответствующего органа охраны объектов культурного наследия о приостановлении указанных работ.

В случае ликвидации опасности разрушения объекта культурного наследия либо исторического здания, либо устранения угрозы нарушения их целостности и сохранности, приостановленные работы возобновляются по письменному разрешению органа охраны объектов культурного наследия, на основании предписания которого они были приостановлены.

и) Археологические наблюдения и сопровождение при производстве работ:

В границах земельного участка № 47:01:0107004:1602 объекты культурного (археологического) наследия, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объектов культурного (археологического) наследия, отсутствуют на основании проведенных в 2021 г. археологических изысканий.

Несмотря на это, в процессе производства земляных работ по строительству нового объекта – Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой на земельном участке № 47:01:0107004:1602 предусмотреть археологические наблюдения и соблюдать следующие требования:

- в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в т.ч. объекта археологического наследия, заказчик ука-

занных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение 3 дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия;

- археологические предметы, обнаруженные в результате проведения планируемых работ, подлежат обязательной передаче физическими или юридическими лицами, осуществляющими указанные работы, государству в порядке, установленном федеральным органом охраны объектов культурного наследия».

10) Вывод о том, что при выполнении предусмотренных в проектной документации проектных решений и специальных мероприятий, а также технологий и особенностей организации производства работ, не окажет недопустимое негативное влияние на объекты культурного наследия

Описано местонахождение производства работ по строительству объекта капитального строительства - Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по проектной документации:

- на территории утраченной застройки исторического квартала № 10 бывшего городского района Пантсарлахти, в юго-восточной части г. Выборга;

- на земельном участке № 47:01:0107004:1602, Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. 15 (приложения 2.10.1, 2.13);

- в границах исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области (приложения 2.11, 2.11.1);

- в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-6 (тип 6, подзона ЗРЗ-6.19) (приложение 2.12.1);

- вне границ территории объектов культурного наследия;

- находится в непосредственной близости от границ территории и в непосредственной взаимосвязи (граничит с Ю-В) с зоной охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора - зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (приложения 2.1.5, 2.4.1, 2.4.2, 2.13, 2.14);

- находится в непосредственной близости от границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту» по адресу: Ленинградская обл.,

Выборгский р-он, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10, и в непосредственной взаимосвязи (граничит с С-В) с его зоной охраны - зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (приложения 2.1.5, 2.2.1, 2.2.2, 2.13, 2.14);

- находится в непосредственной близости от границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47, и попадает в его зону охраны - в зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗР, т.е. находится в непосредственной взаимосвязи с данной зоной (приложения 2.1.5, 2.3.1, 2.3.2, 2.13);

- находится в непосредственной близости от следующих выявленных объектов культурного наследия (приложения 2.13, 2.14):

а) выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8, в составе: «Жилой дом» (ул. Крепостная, д. 42), «Жилой дом» (ул. Крепостная, д. 42 а), «Скорняжная мастерская» (бульв. Кутузова, д. 8);

б) выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2;

- а также в непосредственной близости от предмета охраны и исторически ценных градоформирующих объектов исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области (приложения 2.11, 2.13, 2.14): «Жилой дом с магазинами», Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 49, и «Жилой дом», Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, ул. Васильева, д. 11.

Описаны требования к работам, установленные режимами использования территорий объектов культурного наследия, единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-6, а также режимами к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», г. Выборг, ул. Крепостная, д. 49, в которой расположен земельный участок № 47:01:0107004:1602 по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15, и исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области.

Границы земельного участка № 47:01:0107004:1602 расположены вне границ территории объектов культурного наследия на расстоянии:

77.70 м от границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», бульв. Кутузова, д. 10; 59.30 м от границ территории объекта

культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47; 86.70 – 110.10 м от границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора; 36.10 м от Ю-В стен выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42, и «Скорняжная мастерская», бульв. Кутузова, д. 8, входящих в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона» (ул. Кепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8; при этом третий объект «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42, расположен за первым объектом «Жилой дом», ул. Крепостная, 42); 61.20 м до восточного угла выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», бульв. Кутузова, д. 2; 39.50 м от восточного угла исторического здания, предмета охраны и исторически ценного градоформирующего объекта исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49, и 10.80 – 12.80 м от внешней С-З стены исторического здания, предмета охраны и исторически ценного градоформирующего объекта исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», ул. Васильева, д. 11.

Расчетная зона влияния при производстве работ по строительству нового здания на земельном участке № 47:01:0107004:1602 расположена (приложение 2.15.7) на расстоянии: 63.10 м от границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», бульв. Кутузова, д. 10; 45.10 м от границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47; 72.40 – 98.80 м от северо-западной границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора; 22.00 м от внешних юго-восточных стен выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42 а, и «Скорняжная мастерская», бульв. Кутузова, д. 8, входящих в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона» (ул. Кепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8); 46.80 м до восточного угла выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», бульв. Кутузова, д. 2; 25.30 м от восточного угла исторического здания, предмета охраны и исторически ценного градоформирующего объекта исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49, и 1.00 – 1.20 м от внешней северо-западной стены исторического здания, предмета охраны и исторически ценного градоформирующего объекта исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», ул. Васильева, д. 11.

Выводом раздела является, что при строительстве Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой на территории земельного участка № 47:01:0107004:1602 (Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15), соблюдаются все требования в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-6 (подзона ЗРЗ-6-19), учтены режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47, а именно:

а) *в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-6 (подзона ЗРЗ-6-19) соблюдается*:

- строительство жилых и общественных зданий при соблюдении предельных параметров до 5 надземных этажей, а также до 6 надземных этажей, при условии, что один из них мансардный;
- проведение археологических и научных исследований;
- сохранение исторически сложившихся красных линий и линий застройки; соблюдение установленных красных линий и линий застройки, проектного решения действующего генерального плана города;
- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- сохранение … особенностей исторического ландшафта: характера естественного рельефа,…;
- проведение земляных работ с сохранением общего перепада рельефа и уклона поверхности с последующей рекультивацией;…
- прокладка инженерных коммуникаций подземным способом, за исключением линий электропередач (допускается воздушным способом);
- устройство парковок;
- витринные конструкции …в окнах первых этажей, максимальный размер витринных конструкций (включая электронные носители-экраны (телевизоры), размещаемых в витрине, не должен превышать 15 % размера остекления витрины;
- основные отделочные материалы для стен – кирпич, … штукатурка с окраской,... Допускаются навесные фасады, имитирующие традиционные для Выборга архитектурные решения и стили; для кровель – металлическое оцинкованное железо с полимерным покрытием с фальцевым типом соединения. Для участков … ЗРЗ-6.19…требования по материалам стен и материалу кровли не устанавливаются (устанавливаются требования по цветовому решению);
- применение в покрытии тротуаров и пешеходных дорожек … имитирующих их материалов (в т.ч. тротуарной плитки) с организацией системы отведения талых и дождевых вод; сохранение исторических каменных бордюрных камней и применение при новом благоустройстве широкого бордюрного камня (поребрика) из натурального камня, применение стандартного (узкого) бордюрного камня; сохранение исторических каменных дождеприемных колодцев из натурального камня;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, красно-коричневого, …белого цветов; крыши темно-серые, красно-коричневые, сурик.

б) *в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, 47, соблюдается*:

- капитальное строительство новых … зданий, …. благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;

- строительство … объектов инженерной инфраструктуры, … прокладка подземных инженерных коммуникаций;

- проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков;

- не изменяется внешний облик исторических зданий, включённых в предмет охраны исторического поселения;

- не используются в отделке фасадов акцентированно современные отделочные материалы, … сплошное остекление по системе «навесной фасад»;

- не используются в отделке фасадов яркие цвета и контрастные колористическин решения;

- не применена ярко выраженная архитектоника и ритмика фасадов;

- не использованы архитектурные приёмы, отделочные материалы и объёмно-пространственные решения, акцентирующие здание по отношению к объектам исторической застройки и создающие визуально агрессивную среду для восприятия объектов культурного наследия;

- не размещаются объекты, оказывающие негативное воздействие на окружающую среду, I - III категории;

9) не строятся и не размещаются предприятия, создающие повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия.

Работы по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристренной автостоянкой на месте утраченной застройки в историческом квартале № 10 бывшего городского района Пантсарлахти проводятся согласно проектной документации, разработанной ООО «СандартИнжиниринг» (шифр 05-МЖД-СИ25), с принятием мер по обеспечению сохранности и защите объектов культурного наследия и исторических зданий, расположенных в непосредственной

близости и близи от участка строительства, и на основании разработанных технологий и особенностей организации производства работ.

Объекты культурного наследия, включая исторически ценные градоформирующие объекты, расположенные на территории исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области, при проведении производства работ сохраняются.

Для предотвращения влияния работ на объекты культурного наследия и исторические здания, в связи с расположением нового объекта в непосредственной близости от них, в проектной документации предусмотрены мероприятия по предотвращению негативного воздействия на данные объекты, включающие устройство для нового здания шпунтового ограждения при разработке котлована и устройства монолитного ж/б свайно-ростверкового фундамента.

Предусмотренные виды работ по строительству нового объекта, проектные решения и специальные мероприятия, разработанные технологии и особенности организации производства работ не оказывают негативного воздействия на следующие объекты культурного наследия:

- объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», бульв. Кутузова, д. 10;

- объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47;

- объект культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора;

- выявленный объект культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрриксона» (ул. Кепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8) в составе: «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42, «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42 а, и «Скорняжная мастерская», бульв. Кутузова, д. 8;

- выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», бульв. Кутузова, д. 2;

- исторические здания, предмет охраны и исторически ценные градоформирующие объекты исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области: «Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49, и «Жилой дом», ул. Васильева, д. 11.

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы (в соответствии с требованиями, предусмотренными

пунктом 20 (пп. «л») Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения государственной историко-культурной экспертизе»):

1. Раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)», разработанной ООО «Стандарт-Инжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25), выполненный ООО «Фитострой-проект» в 2025 г. (Часть 1, шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1, Часть 2, шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2).
2. Разделы проектной документации Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)», разработанной ООО «Стандарт-Инжиниринг» в 2025 г. (шифр 05-В-МЖД-СИ25):

   - Раздел 1. Пояснительная записка (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ПЗ);

   - Р. 2. Т.2. Схема планировочной организации земельного участка (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ПЗУ);

   - Р. 3. Т. 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения (шифр 05-В-МЖД-СИ25-АР);

   - Р. 4. Т. 1. Конструктивные решения (шифр 05-В-МЖД-СИ25-КР);

   - Р. 4. Конструктивные решения. Расчетное обоснование (шифр 05-В-МЖД-СИ25-КР.РР);

   - Р. 4. Конструктивные решения. Подраздел 1. Т.1. Ограждение котлована (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОК);

   - Р. 4. Конструктивные решения. Подраздел 1. Т. 1. Ограждение котлована. Расчет ограждения котлована (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОК.РР);

   - Р. 7. Т. 7. Проект организации строительства (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ПОС);

   - Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации (шифр 2-2025-ИГДИ), ООО «Поинт»;

   - Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для разработки проектной документации для объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч. № 15 (шифр 49-25-ИГИ), ЗАО «ЛенТИСИЗ», СПб., 2025 г.;

   - Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям (шифр 346-2025-ИЭИ), ООО «Поинт», 2025 г.;

   - Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий (шифр 25101-ТГМИ), ООО «Поинт», 2025 г.;

   - Технический отчет. Оценка влияния строительства на окружающую застройку и инженерные коммуникации (шифр 05-В-МЖД-СИ-ОВС).
3. Исторические иконографии и фотографические изображения объектов.
4. Правоустанавливающие документы на объекты культурного наследия (технические паспорта, выписки из ЕГРН на здания и земельные участка) и земельный участок капитального строительства.
5. Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Выборга, Выборгского района Ленинградской области. 2024 г. (не утвержден).

6. Приказ МК РФ № 119 от 20.01.2015 г. «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения Город Выборг Ленинградской области».
7. Документы Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (бывш. Комитета по культуре Ленинградской области) (приказы об утверждении границ территорий и предмета охраны объектов культурного наследия, паспорта объектов культурного наследия, об утверждении зон охраны объектов культурного наследия).
8. «Градостроительная, историко-культурная и технико-экономическая экспертиза недвижимого объекта, состоящего под государственной охраной, в порядке подготовки его к приватизации», ул. Кутузова, д. 49. ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», шифр 05-05, Р. 1. Архивно-библиографические и историко-градостроительные исследования. 1.1. Краткая историческая справка. Дмитриев В.В.
9. «Градостроительная, историко-культурная и технико-экономическая экспертиза недвижимого объекта, состоящего под государственной охраной, в порядке подготовки его к приватизации». «Дом жилой с флигелем, каретник, 1903 г.», Корпус 3 комплекса, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Садовая, д. 4 а. ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», шифр 30-08. Куваева Ю.П.
10. Градостроительная, историко-культурная экспертиза недвижимого объекта, состоящего под государственной охранной. ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2007 г. (шифр 11-07). Эксперты Дмитриев В.В., Куваева Ю.П.
11. П. Неувонен, Т. Пёюхья, Т. Мустонен. «Выборг. Архитектурный путеводитель». «СН» Выборг. 2006 г.
12. Vipurin kaupungin historia. O.4. Lappeenranta, 1981.
13. Jouni Kalloniemi. Viipuri. Suursodassa 1939-1944. Kirjaveteraanit Oy. 1990.
14. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47), шифр ПЗО/22-02, ООО «С.П. Бург и партнеры» в 2022 г.
15. «Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления» (Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интердансткая гора)», шифр ПЗО/22-03, ООО «С.П. Бург и партнеры» в 2022 г.
16. Краснолуцкий А.Ю. Выборг. Том I, Том II. Изд-во Крига. 2021 г.
17. Национальный архив г. Хельсинки (ММА, архив Выборгского магистрата). Л. 1949 - 1958, 206 - 2070, 2072, 2074 - 2080, 2211 - 2231, 2637 - 2640, 2643 - 2657, 2664.
18. Реконструкция на 1939 г. (Проект «Виртуальный Выборг» под рук. Ю.Ланкинена. Высшая профессиональная школа Тампере-Политех (г. Тампере)
19. Фотоархив Вооруженных Сил Финляндии SA-KUVA
20. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» (Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10), с целью обоснования включения объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. 2016 г. Эксперт Мильчик М.И.
21. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 42, 42 а, бульвар Кутузова, дом 8». 2017 г., ООО «Темпл Групп»
22. Неувонен П. Укрепления в Выборге. Лекция в библиотеке А. Аалто 19.10.2002 г. // Архив ВМЗ. Ф. 3. Оп. 1. Д. 1340. Л. 2.

23. Голубева Т.Б., Золочевская Н.И. Восточно-Выборгские укрепления (1864-1906) // Выборг. Фортификация. СПб., 2006.
24. Андреева И. Певческое поле. Красная суббота. Год 1974. // Газета «Реквизит». 6.10.2009
25. Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пп. 3, 4 и 7 части 1 ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта Российской Федерации не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, бул. Кутузова, уч. №15 (кадастровый номер земельного участка: 47:01:0107004:1602)
26. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 18.07.2025 г.

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

Решения, принятые в разделе об обеспечении сохранности объектов культурного наследия при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) иных хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, – Раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)», разработанной ООО «СтандартИнжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25), выполненном ООО «Фитострой-проект» в 2025 г. (Ч. 1 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1) и Ч. 2 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2),.направлены на обеспечение сохранности объектов культурного наследия регионального значения «**Жилой дом В. Хуиту**», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10, «**Дом жилой с магазинами, гаражом»,** Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, **ул. Крепостная, д. 4**7, «**Восточно-выборгские укрепления**», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора (ансамбль), выявленных объектов культурного наследия: «**Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона**», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8, в составе: «**Жилой дом**», ул. Крепостная, д. 42, **«Жилой дом»,** ул. Крепостная, д. 42 а,

«Скорняжная мастерская», бульв. Кутузова, д. 8; **«Жилой дом»,** Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2, а также в соответствии с Приказом МК РФ № 119 от 20.01.2015 г. «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области» исторических зданий, являющихся предметом охраны, исторически ценными градоформирующими объектами исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области: «Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49, и «Жилой дом», ул. Васильева, д. 11.

Представленный раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия учитывает требования государственной охраны объектов культурного наследия, требования действующего законодательства, отвечает целям сохранения объектов культурного наследия во время производства работ по строительству нового многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой на земельном участке (кад. № 47:01:0107004:1602), расположенном по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч. № 15).

Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 (пп. «в» (абзац 1) **Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения государственной историко-культурной экспертизе»):**

о возможности (положительное заключение) обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр: объектов культурного наследия регионального значения объектов культурного наследия регионального значения «**Жилой дом В. Хуиту**», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10, «**Дом жилой с магазинами, гаражом»,** Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, **ул. Крепостная, д. 4**7, «**Восточно-выборгские укрепления**», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора (ансамбль), выявленных объектов культурного наследия: «**Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона**», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8, в составе: «**Жилой дом**», ул. Крепостная, д. 42, **«Жилой дом»,** ул. Крепостная, д. 42 а, **«Скорняжная мастерская»,** бульв. Кутузова, д. 8; **«Жилой дом»,** Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3,

4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, согласно разделу об обеспечении сохранности объектов культурного наследия - «Раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)», разработанной ООО «СтандартИнжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25)», выполненного ООО «Фитострой-проект» в 2025 г. (Ч. 1 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1) и Ч. 2 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2).

Дата оформления заключения экспертизы: «_11_» _февраля_ 2026 г.

Эксперт по проведению
государственной историко-культурной экспертизы _____Куваева Ю.П.

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 объектов, выполненные в ходе проведения экспертизы, 29.01.2026 г.
2. Копии документов, представленные заявителем и собранные при проведении экспертизы:

2.1. Письма Госоргана охраны объектов культурного наследия:

2.1.1. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-10-3014/2021-0-1 от 23.06.2021 г.

2.1.2. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-3192/2022-0-1 от 30.05.2022 г.

2.1.3. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-2289/2023-0-1 от 26.04.2023 г.

2.1.4. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-856/2025-0-1 от 03.03.2025 г.

2.1.5. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-54394/2025-0-1 от 14.07.2025 г.

2.1.6. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-7294/2025-0-1 от 12.09.2025 г.

2.2. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 10

2.2.1. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-96 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом В. Хуиту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ его территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»

2.2.2. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 г. № 01-03/23-244 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

2.2.3. Паспорт объекта культурного наследия от 29.08.2025 г.

2.2.4. Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д 10

2.2.5. Выписка из ЕГРН на здание по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, бульв.. Кутузова, д 10

2.3. Объект культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47:

2.3.1. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 г. № 01-03/18-33 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границ его территории и установлении предмета охраны»

2.3.2. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 г. № 01-03/23-242 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

2.3.3. Паспорт объекта культурного наследия от 29.08.2025 г.

2.3.4. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г.Выборг, ул.Крепостная,д. 47

2.3.5. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47

2.4. Объект культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора

2.4.1. Приказ Комитета по культуре Ленинграсдкой области от 23.03.2022 г. № 01-03/22-54 «О включении выявленного объекта «Восточно-выборгский укрепления: редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба); редут «В» (вал, ров, две потерны, пять пороховых погребов, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами); батарея «А» (вал, пороховой погреб); батарея «В» (вал, пороховой погреб); передовые укрепления: батарея «В» (вал, пороховой погреб); батарея «Г» (вал, пороховой погреб); куртина (вал, пороховой погреб, потерна); казематированные траверсы (два); пороховой погреб; пороховой погреб (фундамент); батарея «Д» (вал, пороховой погреб); промежуточная батарея (вал); соединительные линии (семь)», местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны»

2.4.2. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 г. № 01-03/23-243 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

2.4.3. Паспорт объекта культурного наследия от 26.01.2026 г.

2.4.4. Выписки из ЕГРН на земельные участки по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

2.5. Выявленный объект культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8

2.5.1. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42

2.5.1.1. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42

2.5.1.2. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42

2.5.1.3. Выписка из ЕГРН на земельный участок, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42

2.5.2. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42 а

2.5.2.1. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42 а

2.5.2.1. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г.Выборг, ул. Крепостная, д.42 а

2.5.2.2. Выписка из ЕГРН на земельный участок, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42 а

2.5.3. Выявленный объект культурного наследия «Скорняжная мастерская», бульв. Кутузова, д. 8

2.5.3.1. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 8

2.5.3.2. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 8

2.6. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2

2.6.1. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г.Выборг, бульв. Кутузова,д. 2

2.6.2. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2

2.6.3. Выписка из ЕГРН на земельный участок по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. бульв. Кутузова, д. 2

2.7. Предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49

2.7.1. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г.Выборг, ул.Крепостная, д.49

2.7.2. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 49

2.8. Предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», ул. Васильева, д. 11

2.8.1. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г.Выборг, ул. Васильева, д. 11

2.8.2. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Васильева, д. 11

2.9. Земельный участок № 47:01:0107004:1602 по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, б-р Кутузова, уч. № 15

2.9.1. Выписка из ЕГРН на земельный участок № 47:01:0107004:1602

2.9.2. Градостроительный план № РФ-47-4-05-1-01-2025-0067-0 земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч. № 15 (кад. № 47:01:0107004:1602

2.10. Выдержки из графических материалов Разработки концепции сохранения исторической части г. Выборга (Ленинградская обл.). 2014 г. ФГУП «ЦНРПМ», г. Москва
2.10.1. Историко-культурный опорный план исторической части г. Выборга. Фрагмент
2.10.2. Эволюция композиционно-градостроительного развития исторической части г. Выборга. 1900-1939 гг. Фрагмент
2.10.3. Эволюция композиционно-градостроительного развития исторической части г. Выборга. 2014 г. Фрагмент
2.10.4. Анализ сохранности градостроительной среды исторической части г. Выборга. Существующее положение. Фрагмент
2.11. Приказ МК РФ № 119 от 20.01.2015 г. «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области»
2.11.1. Приложение: Карта (схема) границ территории и предмета охраны исторического поселения город Выборг Ленинградской области (утверждена приказом МК РФ № 119 от 20.01.2015 г.). Фрагмент
2.11.2. Приложение. Предмет охраны исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской область – Исторический ценный градоформирующий объект «Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49
2.11.3. Приложение. Предмет охраны исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской область – Исторический ценный градоформирующий объект «Жилой дом», ул. Васильева, д. 11
2.12. Выдержки из графических материалов Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Выборга, Выборгского района Ленинградской области. 2024 г. (не утвержден)
2.12.1. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план. Фрагмент
Карта градостроительного зонирования. Фрагмент
2.12.2. Графическое отражение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия. Фрагмент
2.13. Историко-культурный опорный план № 1. 2025 г. Ленинградская обл., г. Выборг. Фрагмент застройки г. Выборга (бывшего городского района Пантсарлахти).
2.14. Схема расположения земельного участка № 47:01:0107004:1602 по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, бульв. Кутузова, уч. № 15, предназначенного под строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой, и объектов культурного наследия, непосредственно взаимосвязанных с участком проектирования и попадающих в 30-м зону возможного влияния на них при строительных работах с указанием расчетной зоны влияния (от границ котлована).2025 г. Историко-культурный опорный план № 2
2.15. Графические материалы
2.15.1. Ситуационный план
2.15.2. Схема планировочной организации земельного участка
2.15.3. Схема планировочной организации земельного участка в уровне выходов на эксплуатируемую кровлю паркинга
2.15.4. План организации рельефа
2.15.5. План организации рельефа в уровне выходов на эксплуатируемую кровлю паркинга
2.15.6. Архитектурные решения:
- План подвала на отм. - 2100
- План 1-го этажа на отм. + 0.300.. + 0.800
- План 2-го этажа на отм. + 4.050… + 4.850
- План 3-го и 5-го этажа на отм. + 7.050… + 7.850 и + 13.050… + 13.850
- План 4-го этажа на отм. + 10.050… + 10.850

- План 6-го этажа (мансарды) на отм. + 16.050… + 16.850
- План кровли
- Разрезы: 1-1; 2-2; 3-3; 4-4; 5-5; 6-6
- Фасады уличные: в осях 1-8; в осях 8-1; в осях А-И; в осях И-А
- Фасады дворовые: в осях 1-8; в осях 8-1; в осях А-И; в осях И-А
- Условные обозначения фасадов

2.15.7. Конструктивные решения:
- План подвала на отм. - 2100
- План 1-го этажа
- План кровли
- Схема расположения свай
- Монолитный ростверк. Опалубочный чертеж
- Предварительная зона влияния
- Расчетная зона влияния

2.15.8. Архитектурно-градостроительное обоснование:
- Фотофиксация участка
- Схемы разверток фасадов
- Вид здания с птичьего полета
- Цветовые решения
- Перспективные виды: ракурсные точки 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
- Архитектурная подсветка

2.15.9. Стройгенплан.

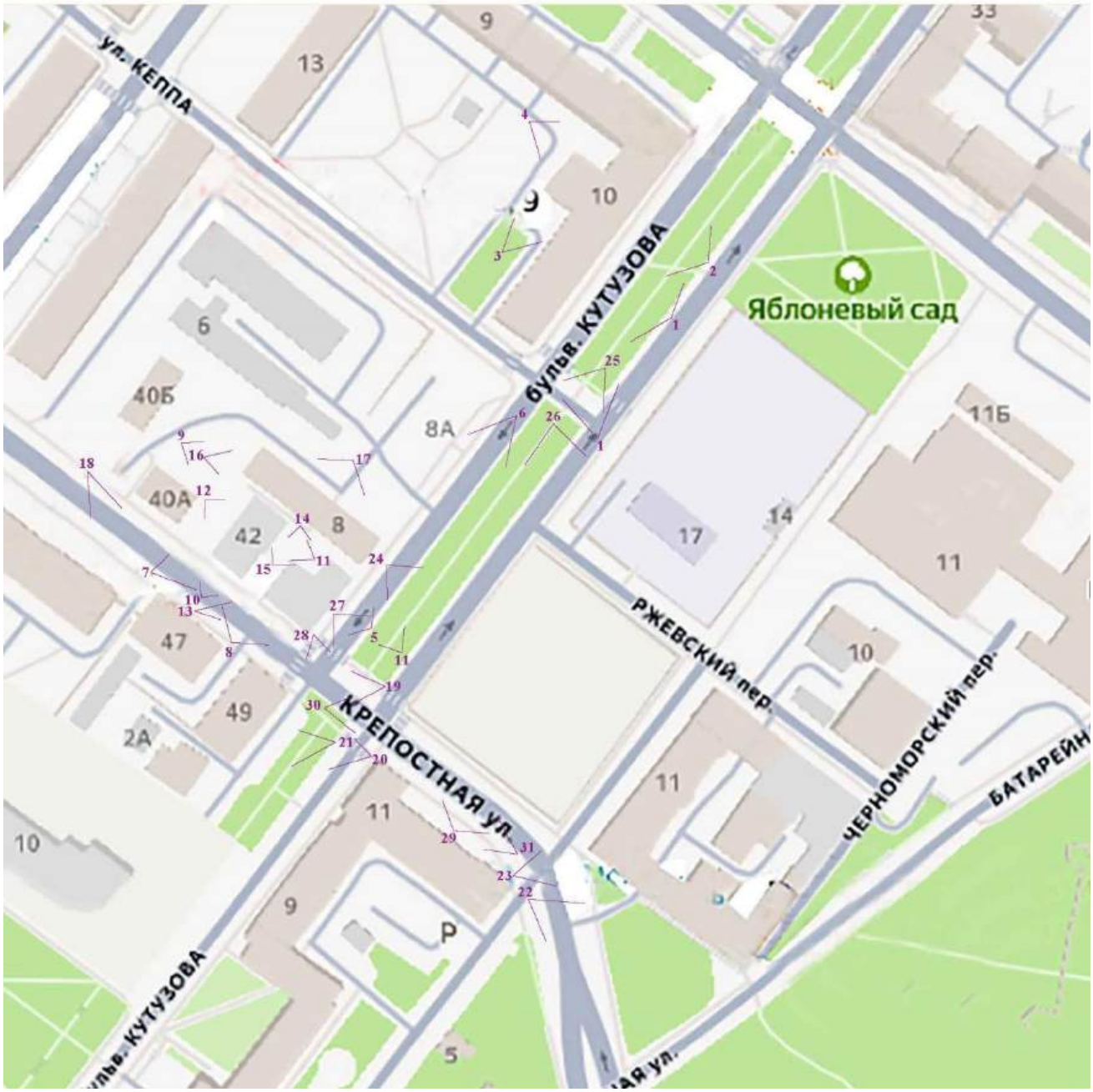
3. Договор с экспертом.

Фотографические изображения объектов, выполненные в ходе проведения экспертизы, 29.01.2026 г.

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ

Ленинградская область
г. Выборг
Участок (квартал) по адресу: ул. Крепостная, уч. № 15. Окружающая застройка квартала, ограниченного ул. Крепостной, бульв. Кутузова, Ржевским переулком, ул. Васильева, включающая объекты культурного наследия и исторические здания

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ
2026 г.



ПЕРЕЧЕНЬ ФОТОГРАФИЙ:

Фото 1. Общий вид застройки бульвара Кутузова по четной стороне со стороны земельного участка № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). Слева направо: Жилой дом (бульв. Кутузова, 10 а, 1970-е гг.), объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», 1908 г. (бульв. Кутузова, 10). Фото с юго-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 2. Общий вид объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», 1908 г., бульв. Кутузова, д. 10 (справа) и жилого дома по бульв. Кутузова, 10 а. Фото с юго-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 3. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», 1908 г., бульв. Кутузова, д. 10, со стороны двора, с юго-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 4. Общий вид дворовых фасадов объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», 1908 г., бульв. Кутузова, д. 10, с северо-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 5. Вид на историческую застройку бульвара Кутузова по четной стороне: на переднем плане – выявленный объект культурного наследия – «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42 а), справа - выявленный объект культурного наследия «Скорняжная мастерская», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (бульв. Кутузова, д. 8), входящие в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы». Фото с юга. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 6. Вид на историческую застройку бульвара Кутузова по четной стороне: на переднем плане – выявленный объект культурного наследия «Скорняжная мастерская», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (бульв. Кутузова, д. 8); за ним – «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42 а) – входящие в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы»; на заднем плане – «Жилой дом с магазинами», 1938 г. (ул. Кепотсная, д. 49, исторически ценный градоформирующий объект). Фото с востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 7. Вид на историческую застройку по четной стороне ул. Крепостной, на углу пересечения улицы с бульваром Кутузова. Слева направо: выявленные объекты культурного наследия, входящие в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы»: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42), «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42 а). Фото с запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 8. Вид на историческую застройку по четной стороне ул. Крепостной, на углу пересечения улицы с бульваром Кутузова. Слева направо: выявленные объекты культурного наследия, входящие в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы»: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42), «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42 а). Фото с юго-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 9. Вид на застройку выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8. Слева направо: «Скорняжная мастерская», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (бульв. Кутузова, д. 8), «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42). Фото с северо-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 10. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42). Фото с юго-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 11. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а,

бульв. Кутузова, 8: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42). Фото с юго-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 12. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42). Фото с севера. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 13. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42 а). Фото со стороны ул. Крепостной, с запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 14. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42 а). Фото с севера. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 15. Юго-западный фасад выявленного объекта культурного наследия, входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Скорняжная мастерская», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (бульв. Кутузова, д. 8). Фото с юго-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 16. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Скорняжная мастерская», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (бульв. Кутузова, д. 8). Фото с запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 17. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Скорняжная мастерская», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (бульв. Кутузова, д. 8). Фото с северо-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 18. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», 1938 г., ул. Крепостная, д. 47. За ним – предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области – «Жилой дом с магазинами», 1938 г., ул. Крепостная, д. 49. Фото с севера. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 19. Вид на застройку по ул. Крепостной по нечетной стороне – застройку исторического участка № 30 квартала № 13 бывшего городского района Пантсарлахти: на переднем плане (угловое здание) - предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области – «Жилой дом с магазинами», 1938 г., ул. Крепостная, д. 49, слева от него – выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», 1921 г., бульв. Кутузова, д. 2. На заднем плане - объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», 1938 г., ул. Крепостная, д. 47. Фото с юго-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 20. Предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области – «Жилой дом с магазинами», 1938 г., ул. Крепостная, д. 49, слева от него – выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», 1921 г., бульв. Кутузова, д. 2. Фото с юго-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 21. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», 1921 г., бульв. Кутузова, д. 2. Фото с юго-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 22. Вид на объект культурного наследия регионального «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора. Фото с запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 23. Вид на предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», 1890-е гг. (ул. Васильева, д. 11), расположенный с юго-востока от земельного участка № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). Фото с запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 24. Предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», 1890-е гг. (ул. Васильева, д. 11). На переднем плане - земельный участок № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). Фото с северо-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 25. Общий вид застройки бульвара Кутузова. Фото с северо-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 26. Общий вид застройки бульвара Кутузова по нечетной стороне. На переднем плане - земельный участок № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). За ним – Жилой дом, 1970-е гг., бульв. Кутузова, 11. Фото с северо-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 27. Вид на земельный участок № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). За ним - предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», 1890-е гг. (ул. Васильева, д. 11). Справа – Жилой дом, 1970-е гг., бульв. Кутузова, 11. Фото с северо-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 28. Жилой дом, 1970-е гг., бульв. Кутузова, 11. Фото с северо-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 29. Вид на земельный участок № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). Справа - предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», 1890-е гг. (ул. Васильева, д. 11). Фото с юго-запада, со стороны ул. Крепостной. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 30. Вид на земельный участок № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). За ним - предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», 1890-е гг. (ул. Васильева, д. 11). Фото с запада, с перекрестка бульв. Кутузова и ул. Крепостной. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 31. Вид на застройку ул. Кутузова с юго-востока. Справа – Жилой дом, 1970-е гг., бульв. Кутузова, 11, справа - земельный участок № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

ФОТОГРАФИИ:

Фото 1. Общий вид застройки бульвара Кутузова по четной стороне со стороны земельного участка № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). Слева направо: Жилой дом (бульв. Кутузова, 10 а, 1970-е гг.), объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», 1908 г. (бульв. Кутузова, 10). Фото с юго-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 2. Общий вид объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», 1908 г., бульв. Кутузова, д. 10 (справа) и жилого дома по бульв. Кутузова, 10 а. Фото с юго-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 3. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», 1908 г., бульв. Кутузова, д. 10, со стороны двора, с юго-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 4. Общий вид дворовых фасадов объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», 1908 г., бульв. Кутузова, д. 10, с северо-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 5. Вид на историческую застройку бульвара Кутузова по четной стороне: на переднем плане – выявленный объект культурного наследия – «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42 а), справа - выявленный объект культурного наследия «Скорняжная мастерская», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (бульв. Кутузова, д. 8), входящие в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы». Фото с юга. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 6. Вид на историческую застройку бульвара Кутузова по четной стороне: на переднем плане – выявленный объект культурного наследия «Скорняжная мастерская», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (бульв. Кутузова, д. 8); за ним – «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42 а) – входящие в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы»; на заднем плане – «Жилой дом с магазинами», 1938 г. (ул. Кепотсная, д. 49, исторически ценный градоформирующий объект). Фото с востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 7. Вид на историческую застройку по четной стороне ул. Крепостной, на углу пересечения улицы с бульваром Кутузова. Слева направо: выявленные объекты культурного наследия, входящие в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы»: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42), «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42 а). Фото с запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 8. Вид на историческую застройку по четной стороне ул. Крепостной, на углу пересечения улицы с бульваром Кутузова. Слева направо: выявленные объекты культурного наследия, входящие в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы»: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42), «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42 а). Фото с юго-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 9. Вид на застройку выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8. Слева направо: «Скорняжная мастерская», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (бульв. Кутузова, д. 8), «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42). Фото с северо-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 10. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42). Фото с юго-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 11. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42). Фото с юго-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 12. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42). Фото с севера. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 13. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42 а). Фото со стороны ул. Крепостной, с запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 14. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Жилой дом», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (ул. Крепостная, д. 42 а). Фото с севера. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 15. Юго-западный фасад выявленного объекта культурного наследия, входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Скорняжная мастерская», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (бульв. Кутузова, д. 8). Фото с юго-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 16. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Скорняжная мастерская», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (бульв. Кутузова, д. 8). Фото с запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 17. Вид на выявленный объект культурного наследия, входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы», ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8: «Скорняжная мастерская», 1862, 1882, 1891-1892 гг. (бульв. Кутузова, д. 8). Фото с северо-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 18. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», 1938 г., ул. Крепостная, д. 47. За ним – предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области – «Жилой дом с магазинами», 1938 г., ул. Крепостная, д. 49. Фото с севера. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 19. Вид на застройку по ул. Крепостной по нечетной стороне – застройку исторического участка № 30 квартала № 13 бывшего городского района Пантсарлахти: на переднем плане (угловое здание) - предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области – «Жилой дом с магазинами», 1938 г., ул. Крепостная, д. 49, слева от него – выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», 1921 г., бульв. Кутузова, д. 2. На заднем плане - объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», 1938 г., ул. Крепостная, д. 47. Фото с юго-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 20. Предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области – «Жилой дом с магазинами», 1938 г., ул. Крепостная, д. 49, слева от него – выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», 1921 г., бульв. Кутузова, д. 2. Фото с юго-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 21. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», 1921 г., бульв. Кутузова, д. 2. Фото с юго-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 22. Вид на объект культурного наследия регионального «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора. Фото с запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 23. Вид на предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», 1890-е гг. (ул. Васильева, д. 11), расположенный с юго-востока от земельного участка № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). Фото с запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 24. Предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», 1890-е гг. (ул. Васильева, д. 11). На переднем плане - земельный участок № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). Фото с северо-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 25. Общий вид застройки бульвара Кутузова. Фото с северо-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 26. Общий вид застройки бульвара Кутузова по нечетной стороне. На переднем плане - земельный участок № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). За ним – Жилой дом, 1970-е гг., бульв. Кутузова, 11. Фото с северо-востока. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 27. Вид на земельный участок № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). За ним - предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», 1890-е гг. (ул. Васильева, д. 11). Справа – Жилой дом, 1970-е гг., бульв. Кутузова, 11. Фото с северо-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 28. Жилой дом, 1970-е гг., бульв. Кутузова, 11. Фото с северо-запада. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 29. Вид на земельный участок № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). Справа - предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», 1890-е гг. (ул. Васильева, д. 11). Фото с юго-запада, со стороны ул. Крепостной. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 30. Вид на земельный участок № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). За ним - предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения Город Выборг Ленинградской области «Жилой дом», 1890-е гг. (ул. Васильева, д. 11). Фото с запада, с перекрестка бульв. Кутузова и ул. Крепостной. Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Фото 31. Вид на застройку ул. Кутузова с юго-востока. Справа – Жилой дом, 1970-е гг., бульв. Кутузова, 11, справа - земельный участок № 47:01:0107004:1602 (г. Выборг, бульв. Кутузова, уч. № 15). Дата съемки: 29.01.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Копии документов, представленные заявителем и собранные при проведении экспертизы

2.1. Письма Госоргана охраны объекьлв культурного наследия

2.1.1. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-10-3014/2021-0-1 от 23.06.2021 г.

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

Комитет по культуре
Ленинградской
области
01-10-3014/2021-0-1
23.06.2021

На № _____

Директору ООО «СЗ Центр-Гарант»

Д.В. Софронову

432017, г. Ульяновск,
ул. Карла Либкнехта, д. 19А

Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее – Комитет) рассмотрел обращение от 27.05.2021 № 1-ю (вх. № 01-10-3014/2021 от 28.05.2021) по вопросу предоставления сведений о земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, бул. Кутузова, уч. № 15 (кадастровый номер земельного участка: 47:01:0107004:1602), и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №73-ФЗ) проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр), выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, предусмотренных указанной статьей, требований по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

В границах земельного участка с кадастровым номером 47:01:0107004:1602, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, бул. Кутузова, уч. № 15 (далее – Земельный участок), отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Реестр, выявленные объекты культурного наследия, включенные в Перечень выявленных объектов культурного, расположенных на территории Ленинградской области.

Сведениями об отсутствии в границах Земельного участка объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, Комитет не располагает.

Учитывая изложенное информирую, что до проведения земляных, строительных, хозяйственных и иных работ на Земельном участке заказчик таких работ в соответствии со ст. 5.1, 28, 30, 31, 32, 36, 45.1 Федерального закона № 73-ФЗ, п. 56 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» обязан:

обеспечить проведение и финансирование историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, путем археологической разведки, в порядке, установленном ст. 45.1 Федерального закона;

представить в Комитет документацию, подготовленную на основе археологических полевых работ, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, а также заключение государственной историко-культурной экспертизы указанной документации (либо земельного участка).

В случае обнаружения в границе земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, и после принятия Комитетом решения о включении данного объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия:

разработать в составе проектной документации раздел об обеспечении сохранности выявленного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проект обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия (далее документация или раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного (археологического) наследия);

получить по документации или разделу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия заключение государственной историко-культурной экспертизы и представить его совместно с указанной документацией в Комитет на согласование;

обеспечить реализацию согласованной Комитетом документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного (археологического) наследия.

Порядок организации, проведения и рассмотрения заключения государственной историко-культурной экспертизы определен Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569. Со списком аттестованных экспертов можно ознакомиться на официальном сайте Министерства культуры Российской Федерации: mkrf.ru.

Одновременно сообщаю, что Земельный участок расположен в защитной зоне объектов культурного наследия регионального значения:

«Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47;

«Жилой дом В. Хунту», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, бул. Кутузова, д. 10 (далее – Памятники).

В соответствии со ст. 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в Реестр памятникам и ансамблям, в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества

этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов. Защитная зона Памятников составляет 100 метров от границ их территории.

Границы территории Памятников установлены приказами комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 №01-03/18-33 и от 05.10.2017 № 01-03/17-96. Ознакомиться с приказами об установлении границ территорий объектов культурного наследия можно на официальном сайте Комитета в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и на официальном интернет-портале правовой информации Государственной системы правовой информации по адресам: https://okn.lenobl.ru/ru/dokumenty/docs_category/Документы/Официальное электронное опубликование правовых актов; http://publication.pravo.gov.ru/.

В непосредственной близости от Земельного участка, на связанных с ним территориях, расположены выявленные объекты культурного наследия, включенные в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области:

«Комплекс городской усадьбы б.д. Эрикссона» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42 в составе: «Жилой дом» (Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42); «Жилой дом» (Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42а); «Скорняжная мастерская» (Ленинградская область, г. Выборг, бул. Кутузова, д. 8);

«Жилой дом б. Н. Ламметмаа» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, бул. Кутузова, д. 2.

В соответствии со ст. 5.1, 28, 30, 31, 32, 36 Федерального закона №73-ФЗ заказчик земляных, строительных, хозяйственных и иных работ на Земельном участке обязан:

разработать в составе проектной документации раздел об обеспечении сохранности указанных в настоящем письме выявленных объектов культурного наследия или проект обеспечения их сохранности, включающие оценку воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия (далее - документация или раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленных объектов культурного наследия);

получить по документации или разделу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленных объектов культурного наследия заключение государственной историко-культурной экспертизы и представить его совместно с указанной документацией в Комитет на согласование;

обеспечить реализацию согласованной Комитетом документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленных объектов культурного наследия.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 20.01.2015 № 119 «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области» Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области.

В соответствии со ст. 60 Федерального закона № 73-ФЗ градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в Реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ.

Особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении осуществляется органами местного самоуправления.

Заместитель председателя комитета Г.Е. Лазарева

Исп.: Ринтус М.Е., 8 (812) 539-45-12
me_rintus@lenreg.ru

2.1.2. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-3192/2022-0-1 от 30.05.2022 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
E-mail: okn@lenreg.ru

Приемная заместителя председателя Правительства ЛО - Комитет по сохранению культурного наследия
01-09-3192/2022-0-1
30.05.2022

Директору
ООО «СЗ Центр-Гарант»

Д.В. Софронову

432017, г. Ульяновск,
ул. Карла Либкхнета, д. 19А,
помещение 14/3
тел.: (8422) 249-249
эл. адрес: e.yagodkina@darscompany.ru

Уважаемый Дмитрий Вячеславович!

Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее – Комитет) в ответ на обращение от 26 апреля 2022 года № 6-ю (входящий № 01-09-3192/2022 от 06 мая 2022 года) по вопросу согласования акта государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта Российской Федерации не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, бул. Кутузова, уч. № 15 (кадастровый номер земельного участка: 47:01:0107004:1602)), (далее - Акт), сообщает о рассмотрении предоставленной документации в порядке, установленном «Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 года № 569».

Комитет рассмотрел представленный Акт, выполненный аттестованным на проведение государственной историко-культурной экспертизы экспертом Субботиным Андреем Викторовичем (приказ Минкультуры России от 11 октября 2021 года № 1668) в период с 30 июля 2021 года по 21 апреля 2022 года и сообщает о согласии с выводом, изложенным в Акте экспертизы:

о возможности (положительное заключение) проведения земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, бул. Кутузова, уч. № 15 (кадастровый номер земельного участка: 47:01:0107004:1602) в связи с отсутствием выявленных объектов археологического наследия на указанном земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ.

Напоминаем, что ранее, письмом от 23 июня 2021 года № 01-10-3014/2021-0-1, Вы были информированы о необходимости разработки в составе проектной документации раздела об обеспечении сохранности выявленных объектов культурного наследия: «Комплекс городской усадьбы б.д. Эриксона» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42 в составе: «Жилой дом» (Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42); «Жилой дом» (Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42а); «Скорняжная мастерская» (Ленинградская область, г. Выборг, бул. Кутузова, д. 8) и «Жилой дом б. Н. Ламметмаа» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, бул. Кутузова, д. 2 или проект обеспечения их сохранности, включающие оценку воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия (далее – документация или раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленных объектов культурного наследия);

получения по документации или разделу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленных объектов культурного наследия заключения государственной историко-культурной экспертизы и представления его совместно с указанной документацией в Комитет на согласование;

обеспечения реализации согласованной Комитетом документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленных объектов культурного наследия.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 20 января 2015 года № 119 «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области» Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области.

В соответствии со ст. 60 Федерального закона № 73-ФЗ градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в Реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ.

Особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении осуществляется органами местного самоуправления.

Заместитель председателя комитета
по сохранению культурного наследия
Ленинградской области Г.Е. Лазарева

Исп.: Н.С. Григорьева, (812) 539-45-11

2.1.3. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-2289/2023-0-1 от 26.04.2023 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
E-mail: okn@lenreg.ru

26.04.2023 № 01-09-2289/2023-0-1

На № _____ от _____

Генеральному директору
ООО «АКБ-Управление»

И.Г. Березневу

188800, Ленинградская область,
г. Выборг, ул. Димитрова, д. 4, оф. 24

Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее – Комитет) рассмотрел обращение от 23.03.2023 № 6 (вх. № 01-09-2289/2023 от 27.03.2023) по вопросу рассмотрения и согласования архитектурных решений объекта капитального строительства по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, бульвар Кутузова, участок 15 (далее – Объект), согласно представленной проектной документации: «Эскиз фасадов на основании планировочных решений» и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.07.2010 № 418/339 «Об утверждении перечня исторических поселений» город Выборг включен в перечень исторических поселений федерального значения.

Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 20.01.2015 № 119 (далее – Приказ Минкультуры России) утверждены границы территории и предмет охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области. Согласно приложению № 2 к Приказу Минкультуры России охраняется высота застройки от 1 до 9 этажей с отдельными историческими доминантами в перспективах улиц и сложно-силуэтная панорама города со стороны залива и периферийных ландшафтных парков.

Объект расположен в границах территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области.

В соответствии со ст. 60 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №73-ФЗ) градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр), выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ.

Особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении осуществляется органами местного самоуправления, и включает в себя разработку градостроительных регламентов, предусматривающих предельные

параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, с учетом требований к сохранению планировочной структуры исторического поселения, размерам и пропорциям зданий и сооружений, использованию отдельных строительных материалов, цветовому решению, запрет или ограничение размещения автостоянок, рекламы и вывесок, другие ограничения, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в Реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.

На дату рассмотрения обращения в генеральный план и правила землепользования и застройки города Выборга Выборгского муниципального района Ленинградской области не внесены соответствующие изменения, учитывающие требования Приказа Минкультуры России об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия, согласно п. 12 ст. 60 Федерального закона № 73-ФЗ, вправе разработать и утвердить типовые архитектурные решения объектов капитального строительства, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, для отдельных исторических поселений федерального или регионального значения, расположенных на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. Типовые архитектурные решения объектов капитального строительства, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, планируемых к строительству в границах исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, на дату рассмотрения обращения Комитетом не утверждались.

На основании вышеизложенного, в соответствии с п. 9 ст. 60 Федерального закона № 73-ФЗ Комитет рассмотрел представленные в приложении к обращению документы, в том числе эскиз «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной парковкой по адресу: г. Выборг, бульвар Кутузова, участок 15 (кадастровый номер 47:01:0107004:1602) и в рамках своей компетенции информирует, что не имеет принципиальных возражений против реализации данного проекта.

Дополнительно информирую, что в соответствии с п. 8 ст. 60 Федерального закона № 73-ФЗ до утверждения правил землепользования и застройки, подготовленных применительно к территориям исторических поселений федерального значения, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий в границах территории такого исторического поселения подлежат согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, утвержденным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 31.07.2013 № 1062.

Обращаю Ваше внимание, что на дату рассмотрения обращения земельный участок, в границах которого планируется строительство Объекта, расположен в защитной зоне объектов культурного наследия регионального значения:

«Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47 (далее – Памятник);

«Жилой дом В. Хунту», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, бул. Кутузова, д. 10 (далее – Памятник);

«Восточно-выборгские укрепления», расположенные по адресу: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора (далее – Ансамбль).

В соответствии со ст. 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в Реестр памятникам и ансамблям, в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов. Защитная зона Памятников составляет 100 метров от границ их территории. Защитная зона Ансамбля составляет 150 метров от границ его территории.

Границы территории Памятников установлены приказами комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 №01-03/18-33 и от 05.10.2017 № 01-03/17-96. Границы территории Ансамбля установлены приказом Комитета от 23.03.2022 № 01-03/22-54. Ознакомиться с приказами об установлении границ территорий объектов культурного наследия можно на официальном сайте Комитета в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и на официальном интернет-портале правовой информации Государственной системы правовой информации по адресам: https://okn.lenobl.ru/ru/dokumenty/docs_category/Документы/Официальное электронное опубликование правовых актов; http://publication.pravo.gov.ru/.

Заместитель председателя комитета Г.Е. Лазарева

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в Межведомственной системе электронного документооборота Правительства Ленинградской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 4343A08E9CA8BFC79D109C5F32E8306C
Владелец: Лазарева Галина Ефимовна
Действителен с 23-03-2023 до 15-06-2024

Исп.: Риннус М.Е., 8 (812) 539-45-12
me_rinnus@lenreg.ru

2.1.4. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-856/2025-0-1 от 03.03.2025 г.

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

03.03.2025 № 01-09-856/2025-0-1

На № _____ от _____

Директору ООО «Специализированный застройщик Центр-Гарант»

Д.В. Софронову

432017, г. Ульяновск,
ул. Карла Либкнехта, д. 19А

Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее – Комитет) рассмотрел обращение от 31.01.2025 № 12/01-2025 (вх. от 03.02.2025 № 01-09-856/2025) о предоставлении разъяснений, какие объекты культурного наследия, расположенные в непосредственной близости от земельного участка проектирования по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, бул. Кутузова, уч. № 15, с кадастровым номером 47:01:0107004:1602 (далее – Земельный участок), либо на земельных участках, попадающих в зону влияния при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ на Земельном участке, необходимо учесть при разработке Раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, входящего в состав проектной документации, и в рамках компетенции сообщает следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №73-ФЗ) проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр), выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, предусмотренных указанной статьей, требований по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

В границах Земельного участка отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Реестр, выявленные объекты культурного наследия, включенные в Перечень выявленных объектов культурного, расположенных на территории Ленинградской области, и объекты, обладающие признаками объекта культурного (в т.ч. археологического) наследия.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 20.01.2015 № 119 «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области» Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области.

Земельный участок не относится к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом № 73-ФЗ.

На основании пп. в) п. 1 Порядка определения наличия или отсутствия объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на территориях, подлежащих воздействию изыскательских, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2023 № 2418 (далее – Порядок), проведение археологической разведки и государственной историко-культурной экспертизы в отношении Земельного участка не требуется.

Одновременно сообщаю, что Земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47 (далее – Памятник), утвержденной приказом Комитета от 23.11.2023 № 01-03/23-242 (далее – Приказ). Приказ размещен на официальном сайте Комитета в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и на официальном интернет-портале правовой информации Государственной системы правовой информации по адресам: https://okn.lenobl.ru/ Документы / Официальное электронное опубликование правовых актов; http://publication.pravo.gov.ru.

Согласно Приказу в зоне ЗРЗ разрешено капитальное строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с установленным режимом ЗРЗ при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения, с учетом установленного ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до карниза (при скатных крышах) либо парапета (при плоских), допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза.

В зоне ЗРЗ запрещено использование в отделке фасадов акцентированно современных отделочных материалов, в том числе, вентиляционных фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад», использование в отделке фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений, а также строительство зданий с ярко выраженной архитектоникой и ритмикой фасадов, использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно-пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия.

В непосредственной близости от Земельного участка, на связанных с ним территориях, расположены следующие объекты культурного наследия:

- объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47;

- объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, бул. Кутузова, д. 10;

- выявленный объект культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б.д. Эрикссона» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42 в составе: «Жилой дом» (Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42);

«Жилой дом» (Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42а); «Скорняжная мастерская» (Ленинградская область, г. Выборг, бул. Кутузова, д. 8);

- «Жилой дом б. Н. Ламметмаа» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, бул. Кутузова, д. 2.

В соответствии со ст. 5.1, 28, 30, 31, 32, 36 Федерального закона № 73-ФЗ заказчику работ до проведения земляных, строительных и иных работ на Земельном участке необходимо:

- разработать в составе проектной документации раздел об обеспечении сохранности или проект обеспечения сохранности, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные в настоящем письме объекты культурного наследия (далее - документация или раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия);

- получить по документации или разделу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, заключение государственной историко-культурной экспертизы и представить его совместно с указанной документацией в Комитет на согласование;

- обеспечить реализацию согласованной Комитетом документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

Порядок организации, проведения и рассмотрения заключения государственной историко-культурной экспертизы определен Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530. Со списком аттестованных экспертов можно ознакомиться на официальном сайте Министерства культуры Российской Федерации: mkrf.ru.

Согласно п. 3 Порядка в случае обнаружения в ходе работ на Земельном участке объекта, обладающего признаками объекта археологического наследия, заказчику таких работ и лицам, осуществляющим данные работы, обязательны к исполнению положения п. 4 - 9 ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ. Таким образом, земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения в границах Земельного участка объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия. Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня обнаружения такого объекта обязан направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

За нарушение требований, указанных статей Федерального закона № 73-ФЗ, должностные лица, физические и юридические лица несут уголовную, административную и иную юридическую ответственность в соответствии

Подпись электронного документа, подписанного ЭП, хранится в Межведомственной системе электронного документооборота Правительства Ленинградской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00EA8A21DCBD39B53AEB2193B88BCB9815
Владелец: Цой Владимир Олегович
Действителен с 27-05-2024 до 20-08-2025

В.О. Цой

Исп.: Риннуе М.Е., 8 (812) 539-45-12, me_rinnus@lenreg.ru

2.1.5. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-54394/2025-0-1 от 14.07.2025 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
E-mail: okn@lenreg.ru

14.07.2025 №01-09-5439/2025-0-1

На № _____ от _____

Директору ООО «СЗ Центр Гарант»

А.Д. Рябову

432017, г. Ульяновск,
ул. Карла Либкнехта, д. 19А,
помещение 14/3
тел./факс: (8422)-249-249

Уважаемый Алексей Дмитриевич!

В ответ на обращение от 06 июня 2025 года № 30/06-2025 (входящий № 01-09-5439/2025 от 16 июня 2025 года) по вопросу рассмотрения и согласования проектных решений по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч. № 15, с кадастровым номером 47:01:0107004:1602» (далее – Многоквартирный дом), сообщаю следующее.

Территория, испрашиваемая под планируемое размещение Многоквартирного дома, находится границах исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, утверждённых приказом Министерства культуры Российской Федерации от 20 января 2015 года № 119 (далее – Приказ МК РФ № 119).

Согласно Приказу МК РФ № 119, охране подлежит планировочная структура, сформировавшаяся в XIV - первой половине XX веков: Замковый остров, строительные кварталы, проезды, площади, городское озеленение и военные укрепления XVIII - начала XX века, включенных рекреационную зону города. В частности охраняется трассировка, размеры, исторические линии застройки улично-дорожной сети XIV - первой половины XX веков.

Территория, испрашиваемая под планируемое размещение Многоквартирного дома частично попадает в зоны охраны следующих объектов культурного наследия регионального значения:

- «Восточно-выборгские укрепления» по адресу: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора. Зоны охраны утверждены приказом комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23 ноября 2023 года № 01-03/23-243;

- «Дом жилой с магазинами, гаражом» по адресу: Ленинградская область. Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47. Зоны охраны утверждены приказом комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23 ноября 2023 года № 01-03/23-242;

- «Жилой дом В. Хунту» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульвар Кутузова, д.10. Зоны охраны утверждены приказом комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23 ноября 2023 года № 01-03/23-244.

Согласно утвержденным зонам охраны объектов культурного наследия, планируемое место размещения Многоквартирного дома находится в границах зоны регулирования застройки (ЗРЗ), в которой разрешается новое строительство и реконструкция существующих неисторических объектов, установлены ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до карниза (при скатных крышах) либо парапета (при плоских), допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза.

Цветовое решение фасадов разработано с учетом рекомендации постановления № 1896 «Об утверждении Дизайн-кода Муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области.

Учитывая вышеизложенное, комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области не возражает против предложенных архитектурных решений проекта Многоквартирного дома.

Заместитель председателя комитета
по сохранению культурного наследия
Ленинградской области Г.Е. Лазарева

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в Межведомственной системе электронного документооборота Правительства Ленинградской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 0089595D294D7B0349D1984B51CD716075
Владелец: Лазарева Галина Ефимовна
Действителен с 27-05-2024 до 20-08-2025

Исп.: Н.С. Григорьева, (812) 539-45-11, ns_grigoreva@lenreg.ru

2.1.6. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-7294/2025-0-1 от 12.09.2025 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
E-mail: okn@lenreg.ru

12.09.2025 № 01-09-7294/2025-0-1

На № _____ от _____

Директору ООО
«Специализированный застройщик
Центр-Гарант»

А.Д. Рябову

432017, г. Ульяновск,
ул. Карла Либкнехта,
д. 19А, помещение 14/3
renata7822003@mail.ru

Уважаемый Дмитрий Александрович!

В ответ на обращение от 01.08.2025 № 24-3684 (35/08-2025) (вх. от 12.08.2025 № 01-09-7294/2025) комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее – Комитет) направляет в Ваш адрес запрашиваемые паспорта объектов культурного наследия регионального значения:

- «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, улица Крепостная, д. 47;

- «Жилой дом В. Хунту», расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульвар Кутузова, д. 10 (далее – Памятники).

Комитет сообщает, на указанные Памятники охранные обязательства собственника или иного законного владельца не оформлялись.

На дату рассмотрения обращения в отношении выявленных объектов культурного наследия границы территорий не утверждены, предмет охраны не установлен.

Согласно пункту 5 статьи 16.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) выявленный объект культурного наследия подлежит государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) либо об отказе во включении его в Реестр.

Согласно ст. 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, выдаётся на объект культурного наследия, включённый в Реестр.

На основании вышеизложенного, Комитет информирует, что в отношении испрашиваемых в обращении объектов, являющихся выявленными объектами культурного наследия, охранные обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия не оформляются.

Указанные в обращении объекты:

- «Жилой дом», 1890 –е гг., по адресу: по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Васильева, д. 11;

- «Жилой дом с магазинами», 1930-е гг., по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 49 (далее – Объекты) являются исторически ценными градоформирующими объектами, составляющими предмет охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области.

В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.07.2010 № 418/339 «Об утверждении перечня исторических поселений» город Выборг включен в перечень исторических поселений федерального значения.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 20.01.2015 № 119 «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области» Объекты расположены в границах территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области и отнесены к исторически ценным градоформирующим объектам.

В соответствии со ст. 60 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.

Особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении осуществляется органами местного самоуправления. Таким образом, решение вопросов, связанных с проведением каких-либо работ на исторически ценных градоформирующих объектах, составляющих предмет охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, относится к полномочиям администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области.

Работы, проводимые на исторически ценных градоформирующих объектах, составляющих предмет охраны исторического поселения, не относятся к работам по сохранению объектов культурного наследия. Требование о привлечении к проведению работ на исторически ценных градоформирующих объектах, составляющих предмет охраны исторического поселения, организаций, имеющих соответствующую лицензию Минкультуры России, не установлено.

Ценные характеристики Объектов, подлежащие сохранению представлены в приложении к настоящему письму. Проектирование и проведение ремонтных работ на таких объектах осуществляется при условии сохранения ценных характеристик.

Приложение: на 15 л. в 1 экз. (в электронном виде).

Заместитель председателя комитета

Подписано электронной подписью
Подписник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в Межведомственной системе электронного документооборота Правительства Ленинградской области
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 28FB59582EDE60FC4D8A2BD459CCC655
Владелец: Лазарева Галина Ефимовна
Действителен с 07-08-2025 до 31-10-2026

Г.Е. Лазарева

Исп.: Репкина М.В., 8 (812) 539-45-12; mv_repkina@lenreg.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ

2.2. Объект культурного наследия регионального значения **«Жилой дом В. Хуиту»,** Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, **бульв. Кутузова, д. 10**

2.2.1. Приказ Комитета по культуре Ленинграсдкой области от 05.10.2017 г. № 01-03/17-96 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом В. Хуиту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ его территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»

I.1. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«5» октября 2017 г. № 01-03/17-96

г. Санкт-Петербург

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

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

п р и к а з ы в а ю :

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

область, Выборгский район, г. Выборг, бульвар Кутузова, д.10, согласно приложению № 2.

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

5. Пункт 81 акта постановки на первичный учет вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность в г. Выборг, Ленинградской области № 5-5 от 14.03.1989 г года считать утратившим силу.

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

- обеспечить внесение сведений об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
- направить письменное уведомление собственнику или иному законному владельцу о включении объекта единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- направить в срок не более чем пять рабочих дней копию настоящего приказа с приложениями в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

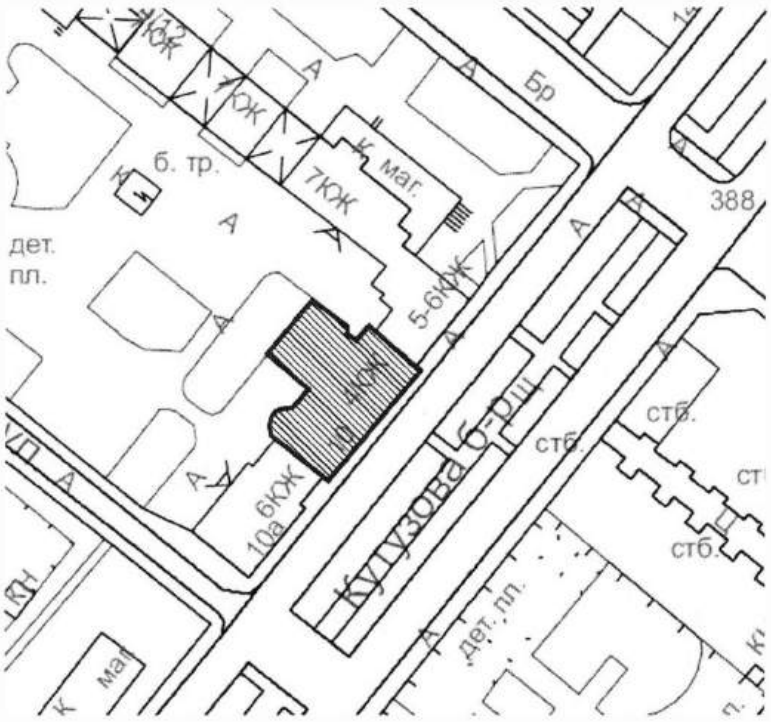
7. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

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

Председатель
комитета по культуре Е.В. Чайковский

Приложение 1
к Приказу комитета по культуре
Ленинградской области
от «5» 10 2017 г. № 01-03/17-96

Границы территории
объекта культурного наследия
«Жилой дом В. Хуиту»,
расположенного по адресу: Ленинградская область,
Выборгский район, г. Выборг, бульвар Кутузова, д.10.



Условные обозначения:

- граница территории объекта культурного наследия регионального значения

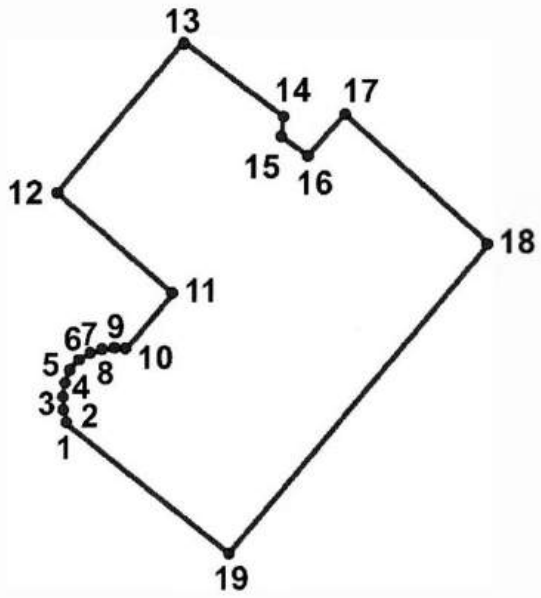
- объект культурного наследия регионального значения

Описание границ территории
объекта культурного наследия
«Жилой дом В. Хуиту», расположенного по адресу: Ленинградская Выборгский район, г. Выборг, бульвар Кутузова, д.10.

Здание представляет собой самостоятельный архитектурно-планировочный элемент в панораме бульвара Кутузова. Современное межевание не закрепляет исторические границы владельческого участка. В связи с этим рекомендуется провести границу объекта культурного наследия по обрезу фундамента здания.

1. От точки 1 к точке 10: полукруглый эркер дворового фасада. Длина границы – 0,67+0,93+0,93+0,92+0,93+0,94+0,93+0,93+0,19 м.
2. От точки 10 к точке 13. Дворовые фасады с общим направлением – север-восток. Длина границы – 5,28+10,35+14,27м
3. От точки 13 к точке 18: Боковые фасады с направлением –юго-восток. Длина границы – 8,67+1,25+2,35+3,71+13,92 м;
4. От точки 18 к точке 19- направление юго-запад. Главный фасад. Длина границы – 28,49 м.
5. От точки 19 к точке 1- направление северо-запад. Граница примыкания к дому №10а. Длина границы – 14,99 м.

Координаты поворотных точек границ территории объекта культурного наследия «Жилой дом В. Хуиту», в МСК-47 (км), расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульвар Кутузова, д.10.



Обозначение (номер) характерной точки	Долгота (X)	Широта (V)
1	17646,91	9532,91
2	17646,67	9533,54
3	17646,67	9534,47
4	17646,91	9535,37
5	17647,37	9536,17
6	17648,03	9536,83
7	17648,84	9537,3
8	17649,74	9537,54
9	17650,67	9537,54
10	17650,86	9537,51
11	17654,18	9541,61
12	17646,14	9548,13
13	17655,13	9559,21
14	17661,87	9553,75
15	17661,67	9552,52
16	17663,51	9551,06

17	17665,88	9553,92
18	17676,65	9545,10
19	17658,37	9523,25

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

Режим использования территории объекта культурного наследия «Жилой дом В. Хуиту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульвар Кутузова, д.10.

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

На данной территории запрещается:

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

На данной территории разрешается:

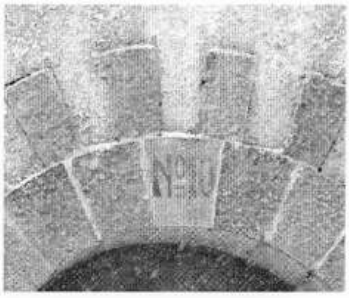
- проектирование и проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, не нарушающие целостности территории и предмета охраны объекта культурного наследия;
- проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия, не нарушающих предмета охраны;
- проведение работ по благоустройству земельного участка, расположенного в границах территории объекта культурного наследия, с учетом вида использования данной территории и формирования условий благоприятного зрительного восприятия объекта культурного наследия: разбивка дорожек, озеленение территории, разбивка цветников;
- воссоздание утраченных историко-культурных элементов ландшафта и градостроительной среды, в том числе исторических зданий, сооружений и элементов планировки по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-градостроительных, архивных, археологических и т.д. исследований;
- установка информационных знаков размером не более 0,8 х 1,2м в местах, не мешающих обзору объекта культурного наследия;
- применение при благоустройстве и оборудовании территории традиционных материалов – дерево, камень, кирпич, в покрытиях, малых архитектурных формах, исключая контрастные сочетания и яркую цветовую гамму.

Приложение 2
к Приказу комитета по культуре
Ленинградской области
от «5» 10 2017 г. № _____
01-03/17-96

Предмет охраны
объекта культурного наследия
«Жилой дом В. Хуиту»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
г. Выборг, бульвар Кутузова, д.10.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические конфигурация в плане и габариты четырехэтажного здания на высоком цокольном этаже;	
		существующие габариты и конфигурация кровли, включая высотную отметку конька.	

2	Конструкции здания:	исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; исторические отметки плоских междуэтажных и чердачных перекрытий; лестница, ведущая от парадного входа к лестничному объему – исторические местоположение, тип, габариты, конфигурация, конструкция, вид материала ступеней; парадная лестница – исторические местоположение, тип (двухмаршевая, с забежными ступенями), габариты, конфигурация, конструкция, вид материала ступеней; ограждения лестничных маршей – вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальных прутьев и тяг, идущих параллельно перилам), поручни (материал – дерево; профиль); служебная лестница (в ризалите со стороны двора) – исторические местоположение, тип (двухмаршевая), габариты, конструкция, конфигурация, вид материала ступеней;	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах, образованных капитальными стенами.	

4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	симметричная композиция фасадов (неоклассицизм); **Лицевой фасад**: вид материала и характер отделки цокольного этажа – отшлифованные блоки серого гранита; вид материала и характер отделки фасадной поверхности – терразитовая и гладкая штукатурка; два полукруглых в основании эркера в уровне 2-го-4-го этажей по 2-й и 7-й осям; входной проем (по центральной оси фасада) – исторические местоположение, габариты, конфигурация (в виде арки); оформление входного проема – наличник верхней части из гранита, по центру – номер дома «№ 10»;	 

		оконные проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация, цвет (коричневый), рисунок заполнения (Т-образный, шестичастный), материал заполнения (дерево); венчающий выносной профилированный карниз. **дворовый фасад (северо-западный):** вид материала и характер отделки цоколя – гранитные блоки скальной фактуры; вид материала и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка; полукруглый в основании эркер; входные проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация; оконные проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация, цвет, материал (дерево), рисунок переплетов (Т-образный, шестичастный); венчающий выносной профилированный карниз.	

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

2.2.2. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 г. № 01-03/23-244 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«23» ноября 2023 г. № 01-03/23-244

Санкт-Петербург

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

В соответствии со статьями 9.2, 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьями 4, 10 областного закона Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-03 «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972, 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, на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны, выполненной аттестованными Минкультуры России экспертами: Николаевой В.Н. (приказ Минкультуры России от 25 августа 2020 года № 996); Дубининым И.В. (приказы Минкультуры России от 25 августа 2020 года № 996 и от 04 февраля 2021 года № 142); Губиным Я.В. (приказы Минкультуры России 25 декабря 2019 года № 2032, от 04 февраля 2021 года № 142, от 11 октября 2021 года № 1668),

приказываю:

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

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

- обеспечить внесение соответствующих сведений в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10;

- направить информацию об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах данных зон, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы, в срок и в порядке, установленные действующим законодательством;

- направить копию настоящего приказа в соответствующий орган местного самоуправления городского округа или муниципального района, на территории которого расположены зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Убытки лицам, указанным в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещаются в срок, установленный частью 11 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Убытки лицам, указанным в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещаются органом, указанным в пункте 3 части 8 статьи 57.1. Земельного кодекса Российской Федерации.

6. 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» информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Заместитель Председателя Правительства
Ленинградской области - председатель
комитета по сохранению культурного наследия В.О. Цой

Приложение 1
к приказу комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской области
от «23» ноября 2023 года
№ 01-03/23-244

Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10

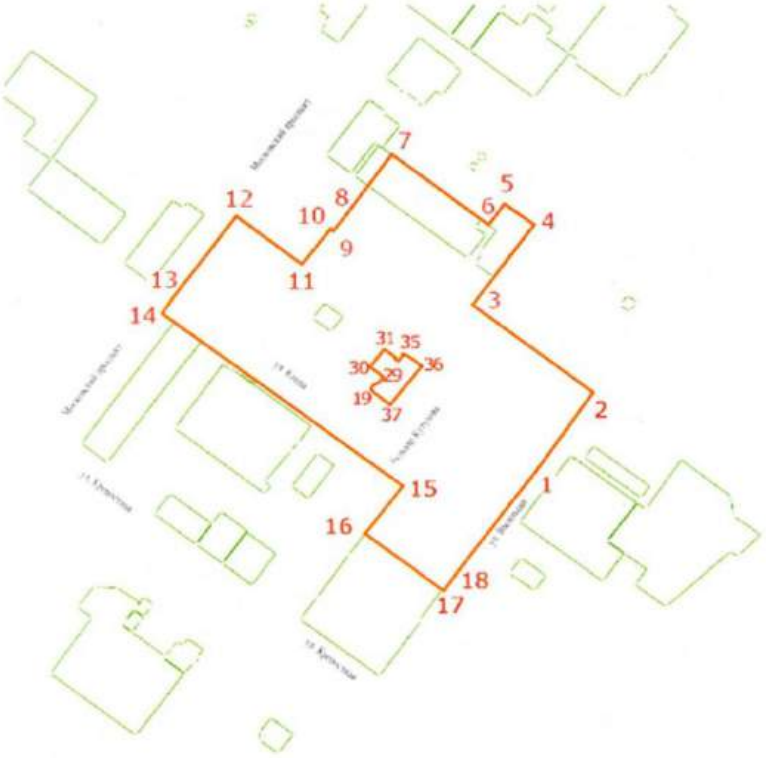
Условные обозначения:

- объекты культурного наследия регионального значения
- граница объектов культурного наследия регионального значения
1. **«Жилой дом В. Хунту» (1908) (исследуемый объект)**
2. «Дом жилой с магазинами, гаражом» (1937-1938)
3. «Дом А. Эдена» (1913)
4. «Жилой дом с магазинами акционерного общества "Арина"» (1900-1901)
5. «Жилой дом» (1910-е)
6. «Восточно-Выборгские укрепления» (1864-1876, 1907-1910)
7. «Училище профессиональное» (1930)

- выявленные объекты культурного наследия
8. «Комплекс городской усадьбы Б. Д. Мелся» (1881), дер.
9. «Комплекс городской усадьбы Б. Д. Эриксона» (1862-1882), дер.
10. «Жилой дом Б. Н. Ламметмаа» (1921)
11. «Сквер на ул. Садовой Пантсарлахденкату» (1 пол. XX в.)
12. «Молитвенный дом адвентистов» (2 пол. XIX в., 1935)
13. «Особняк» (1907)

- исторически ценные градоформирующие объекты, предмет охраны исторического поселения
- современная застройка
- границы кадастровых участков
- охранная зона (ОЗ)
- зона регулирования застройки (ЗРЗ)

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10



Условные обозначения:

- граница зон охраны
- граница кадастрового участка
- 1 - номер поворотной точки

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X (N)	Y(E)
1.	1294050.400	522156.630
2.	1294083.325	522203.846
3.	1294010.268	522259.531
4.	1294047.170	522310.230
5.	1294029.350	522323.290
6.	1294019.736	522310.182
7.	1293960.928	522354.061
8.	1293933.624	522316.689
9.	1293925.755	522306.239
10.	1293923.879	522307.666
11.	1293906.795	522285.196
12.	1293866.873	522315.618
13.	1293828.273	522263.440
14.	1293822.251	522254.203
15.	1293968.278	522145.358
16.	1293945.190	522115.419
17.	1293992.800	522079.497
18.	1294000.090	522089.510
19.	1293949.319	522205.115
20.	1293949.059	522205.738
21.	1293949.030	522206.667
22.	1293949.242	522207.574
23.	1293949.677	522208.388
24.	1293950.316	522209.068
25.	1293951.111	522209.564
26.	1293952.003	522209.832
27.	1293952.933	522209.861
28.	1293953.123	522209.836
29.	1293956.314	522214.038
30.	1293948.074	522220.304
31.	1293956.714	522231.660
32.	1293963.622	522226.413
33.	1293963.460	522225.177
34.	1293965.345	522223.775
35.	1293968.979	522228.603
36.	1293979.542	522220.900
37.	1293960.470	522196.257

Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10

Границы зон охраны проходит:

Точка 1 расположена на юго-восточном углу кадастрового участка 47:01:0107004:17;

От точки 1 до точки 2 на северо-восток по юго-восточной границе сквера;

От точки 2 до точки 3 по западной стороне пр. Ленина;

От точки 3 до точки 4 по северной стороне бульвара Кутузова;

Точка 4 расположена на восточном углу здания по адресу пр. Ленина, 34;

От точки 4 до точки 5 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107003:86;

От точки 5 до точки 6 вдоль северо-западной границы кадастрового участка 47:01:0107003:86;

От точки 6 до точки 7 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107003:89;

От точки 7 до точки 11 через точки 8, 9, 10 вдоль юго-восточного фасада здания по адресу ул. Суворова, 7;

От точки 11 до точки 12 по прямой вдоль юго-западного фасада здания по адресу ул. Суворова, 7 и далее до Московского пр. (по границе объекта культурного наследия) ;

От точки 12 через точку 13 до точки 14 по южной стороне Московского пр.;

От точки 14 до точки 15 по западной стороне ул. Кеппа;

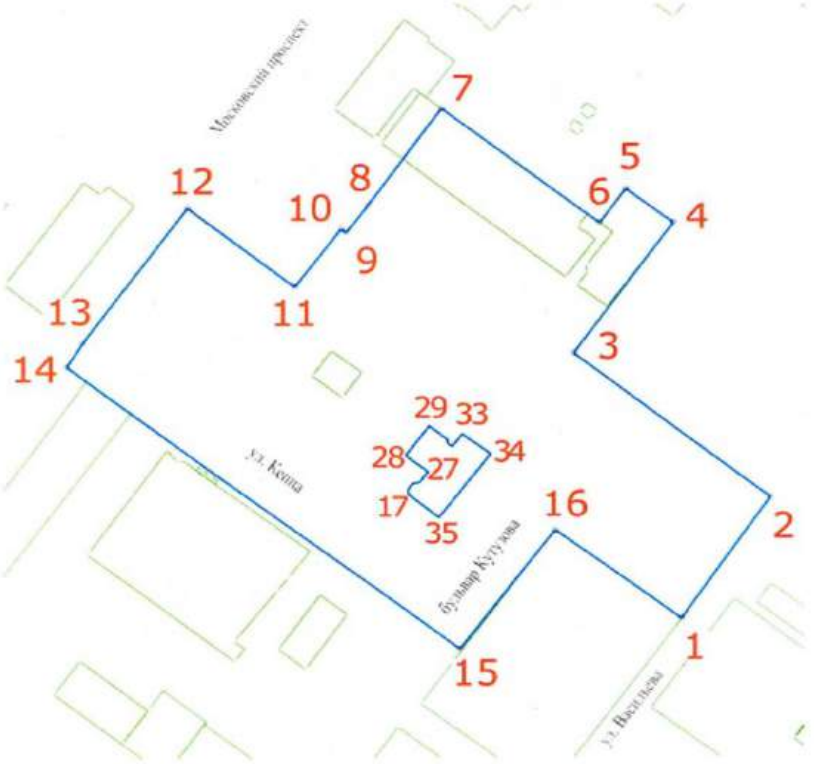
От точки 15 до точки 16 по южной стороне бульвара Кутузова;

От точки 16 до точки 17 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107004:1602;

От точки 17 до точки 1 через точку 18 вдоль южной границы кадастрового участка 47:01:0107004:17;

Точки 19-37 соответствуют границе объекта культурного наследия «Жилой дом В. Хуиту».

Карта (схема) границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10



Условные обозначения:

- граница охранной зоны
- граница кадастрового участка
1 - номер поворотной точки

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X (N)	Y(E)
1.	1294050.400	522156.630
2.	1294083.325	522203.846
3.	1294010.268	522259.531
4.	1294047.170	522310.230
5.	1294029.350	522323.290
6.	1294019.736	522310.182
7.	1293960.928	522354.061
8.	1293933.624	522316.689
9.	1293925.755	522306.239
10.	1293923.879	522307.666
11.	1293906.795	522285.196
12.	1293866.873	522315.618
13.	1293828.273	522263.440
14.	1293822.251	522254.203
15.	1293968.278	522145.358
16.	1294003.590	522191.150
17.	1293949.319	522205.115
18.	1293949.059	522205.738
19.	1293949.030	522206.667
20.	1293949.242	522207.574
21.	1293949.677	522208.388
22.	1293950.316	522209.068
23.	1293951.111	522209.564
24.	1293952.003	522209.832
25.	1293952.933	522209.861
26.	1293953.123	522209.836
27.	1293956.314	522214.038
28.	1293948.074	522220.304
29.	1293956.714	522231.660
30.	1293963.622	522226.413
31.	1293963.460	522225.177
32.	1293965.345	522223.775
33.	1293968.979	522228.603
34.	1293979.542	522220.900
35.	1293960.470	522196.257

Описание границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10

Границы охранной зоны (ОЗ) проходит:

Точка 1 расположена на юго-восточном углу кадастрового участка 47:01:0107004:17;

От точки 1 до точки 2 на северо-восток по юго-восточной границе сквера;

От точки 2 до точки 3 по западной стороне пр. Ленина;

От точки 3 до точки 4 по северной стороне бульвара Кутузова;

Точка 4 расположена на восточном углу здания по адресу пр. Ленина, 34;

От точки 4 до точки 5 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107003:86;

От точки 5 до точки 6 вдоль северо-западной границы кадастрового участка 47:01:0107003:86;

От точки 6 до точки 7 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107003:89;

От точки 7 до точки 11 через точки 8, 9, 10 вдоль юго-восточного фасада здания по адресу ул. Суворова, 7;

От точки 11 до точки 12 по прямой вдоль юго-западного фасада здания по адресу ул. Суворова, 7 и далее до Московского пр. (по границе объекта культурного наследия);

От точки 12 через точку 13 до точки 14 по южной стороне Московского пр.;

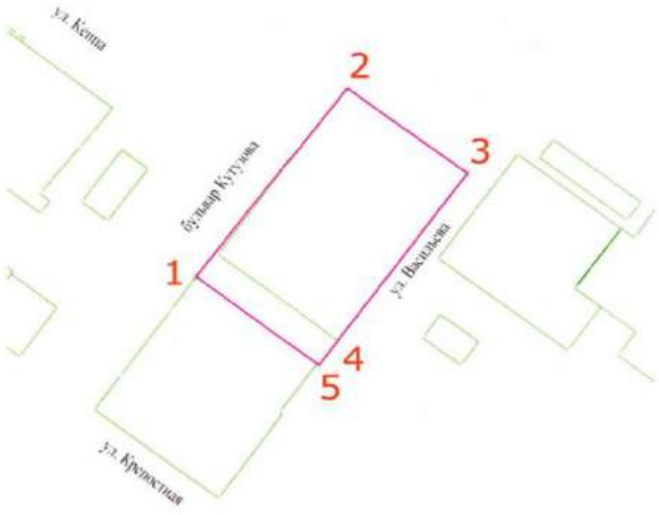
От точки 14 до точки 15 по западной стороне ул. Кеппа;

От точки 15 до точки 16 по северо-западной границе кадастрового участка 47:01:0107004:17;

От точки 16 до точки 1 по северо-восточной границе кадастрового участка 47:01:0107004:17;

Точки 17-35 соответствуют границе объекта культурного наследия «Жилой дом В. Хуиту».

Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10



Условные обозначения:

- граница зоны регулируемой застройки
- граница кадастрового участка
1 - номер поворотной точки

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X (N)	Y(E)
1.	1293945.190	522115.419
2.	1294003.590	522191.150
3.	1294050.400	522156.630
4.	1294000.090	522089.510
5.	1293992.800	522079.497

Описание границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10

Границы зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) проходит:

Точка 1 расположена на северной углу кадастрового участка 47:01:0107004:1602;

От точки 1 до точки 2 по южной стороне бульвара Кутузова;

Точка 2 расположена на северном углу кадастрового участка 47:01:0107004:17;

От точки 2 до точки 3 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107004:17;

От точки 3 до точки 4 вдоль юго- восточной границы кадастрового участка 47:01:0107004:17;

От точки 4 до точки 5 на юго-запад, точка 5 расположена на восточном углу участка 47:01:0107004:1602;

От точки 5 до точки 1 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107004:1602.

Приложение 2
к приказу комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской области
от «23» ноября 2023 года
№ 01-03/23-244

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10

Основные положения режима использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10

Настоящим режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности:

1. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов культурного наследия, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

2. Соблюдение режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей режимам использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия.

3. В случае изменения границ территории объекта культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия.

4. Соблюдение требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10

Общие требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ):

1) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции и воссоздании исторических зданий;

2) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за линию застройки – 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара);

3) при реконструкции зданий и сооружений на территории ОЗ устанавливаются предельные параметры высоты фоновой застройки, нейтральной по отношению к объектам культурного наследия и доминантам:

- для уличного фронта – высота от красной отметки земли до карниза и до конька крыши не выше примыкающих исторических зданий, или исторических зданий, расположенных на соседних участках;
- для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом;
- по своим основным характеристикам реконструируемая застройка должна соответствовать исторической среде, ее масштабу и градостроительным принципам;

4) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий;

5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий;

6) все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства на территории охранной зоны возможны при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия.

В границах охранной зоны (ОЗ) допускается:

1) регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с требованиями режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;

2) реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий, строений и сооружений не находящихся на государственной охране (в том числе не отнесённых

к предмету охраны исторического поселения) без изменения высоты и площади застройки уличного фронта и при соблюдении следующих условий:

- обеспечение сохранности характера окружающей исторической среды, использование традиционных материалов отделки, сохранение декоративной отделки и цветового решения лицевых фасадов;

- допускается устройство витрин, раскрытие и (или) закладка дверных проемов на уровне первых (цокольных этажей) не искажающее общее архитектурное и цветовое решение реконструируемого объекта при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

- допускается изменение высоты дворовых корпусов не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом;

- изменение архитектурного решения внутриквартальной застройки;

3) регенерация историко-градостроительной и природной среды на участках утраченной исторической застройки путем компенсационного строительства, осуществляемого в габаритах исторических фундаментов, высотой не выше прилегающих объектов культурного наследия, на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта реконструкции, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

4) воссоздание утраченных исторических объектов, являющихся частью историко- градостроительной среды объектов культурного наследия, при наличии проекта воссоздания, разработанного на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством исторических материалов и получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций;

6) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия с применением традиционных материалов мощения (камень, гранит, гравийная смесь), устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков;

7) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м2 и высотой не более 2,5 м, афишных тумб высотой не более 3,0 м, информационных знаков, связанных с популяризацией объектов культурного наследия, высотой не более 2,5 м;

8) установка на зданиях малоформатных информационных конструкций – не более одной вывески на вход;

9) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, устройство газонов и цветников;

10) проведение археологических работ на основании специального разрешения и в соответствии с законодательством Российской Федерации;

11) приспособление исторически ценных градоформирующих объектов для современного использования при сохранении предмета охраны исторического поселения.

В границах охранной зоны (ОЗ) не допускается:

1) капитальное строительство, за исключением проведения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия, осуществляемых на основании проведенных историко-культурных исследований с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I - III категории, в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, повышенный шум и пылевыделение и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;

4) размещение высотных доминант (в том числе вышек опорно-мачтовых устройств мобильной связи), за исключением восстановления утраченных доминант или их завершений в исторических габаритах;

5) применение фрагментарной покраски и отделки фасадов;

6) использование в отделке фасадов исторических зданий современных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и иных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды;

7) размещение на лицевых фасадах зданий диссонирующих элементов (кондиционеры, антенны, остекление балконов и т.д.), изменение габаритов оконных и дверных проемов и их заполнений;

8) изменение квартальной планировочной сети, а также всех исторически ценных градоформирующих объектов (предмет охраны исторического поселения);

9) размещение на территориях открытых городских пространств временных некапитальных строений и сооружений (ларьки, киоски, торговые палатки) габаритами более 2,5х2х3 м;

10) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на крышах, над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия;

11) установка на фасадах зданий средств наружной рекламы и информации, нарушающих их внешний архитектурный облик, использование в рекламных и информационных конструкциях открытого способа свечения.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10

Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ):

1) настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки;

2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

3) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается в отношении исторических зданий;

4) ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до конька (при скатных крышах) либо парапета (при плоских).

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) допускается:

1) капитальное строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;

2) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций;

3) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков;

4) снос (демонтаж) зданий, строений и сооружений, не отнесённых к предмету охраны исторического поселения (см. материалы проекта – Ландшафтно-композиционный анализ);

5) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, в соответствии с требованиями настоящих режимов;

6) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, разбивка клумб, газонов;

7) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не допускается:

1) снос, частичный демонтаж, изменение внешнего облика исторических зданий, включённых в предмет охраны исторического поселения;

2) использование в отделке фасадов акцентированно современных отделочных материалов, в том числе, вентиляционных фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад»;

3) использование в отделке фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений;

4) строительство зданий с ярко выраженной архитектоникой и ритмикой фасадов;

5) использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно- пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия;

6) применение более чем трёх типоразмеров оконных проёмов по одному фасаду;

7) размещение высотных доминант;

8) изменение исторической квартальной планировки (допускается восстановление утраченных межквартальных проездов).

2.2.3. Паспорт объекта культурного наследия от 29.08.2025 г.

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия

01.08.2024
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилой дом В. Хунту

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах

связанных с ним исторических событий

дата создания (возникновения) не определена

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» № 01-03/17-96 от 05.10.2017 г.

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

Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульвар Кутузова, д.10

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

Границы объекта культурного наследия «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульвар Кутузова, д.10, проходят: От точки 1 к точке 10: полукруглый эркер дворового фасада. Длина границы - 0,67+0,93+0,93+0,92+0,93+0,94+0,93+0,93+0,19 м.; От точки 10 к точке 13: Дворовые фасады с общим направлением - север-восток. Длина границы - 5,28+10,35+14,27 м.; От точки 13 к точке 18: Боковые фасады с направлением - юго-восток. Длина границы - 8,67+1,25+2,35+3,71 + 13,92 м.; От точки 18 к точке 19: направление юго-запад. Главный фасад. Длина границы - 28,49 м.; От точки 19 к точке 1: направление северо-запад. Граница примыкания к дому №10а. Длина границы - 14,99 м.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного

объекта культурного наследия, «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» № 01-03/17-96 от 05.10.2017 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, бульвар Кутузова, д.10, являются: Объемно-пространственное решение: исторические конфигурация в плане и габариты четырехэтажного здания на высоком цокольном этаже; существующие габариты и конфигурация кровли, включая высотную отметку конька. Конструкции здания: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; исторические отметки плоских междуэтажных и чердачных перекрытий; лестница, ведущая от парадного входа к лестничному объему - исторические местоположение, тип, габариты, конфигурация, конструкция, вид материала ступеней; парадная лестница - исторические местоположение, тип (двухмаршевая, с забежными ступенями), габариты, конфигурация, конструкция, вид материала ступеней; ограждения лестничных маршей - вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальных прутьев и тяг, идущих параллельно перилам), поручни (материал - дерево; профиль); служебная лестница (в ризалите со стороны двора) - исторические местоположение, тип (двухмаршевая), габариты, конструкция, конфигурация, вид материала ступеней. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах, образованных капитальными стенами. Архитектурно-художественное решение фасадов: симметричная композиция фасадов (неоклассицизм); Лицевой фасад: вид материала и характер отделки цокольного этажа - отшлифованные блоки серого гранита; вид материала и характер отделки фасадной поверхности - терразитовая и гладкая штукатурка; два полукруглых в основании эркера в уровне 2-го-4-го этажей по 2-й и 7-й осям; входной проем (по центральной оси фасада) - исторические местоположение, габариты, конфигурация (в виде арки); оформление входного проема - наличник верхней части из гранита, по центру - номер дома «№ 10»; оконные проемы - исторические местоположение, габариты, конфигураций, цвет (коричневый), рисунок заполнения (Т-образный, шестичастный), материал заполнения (дерево); венчающий выносной профилированный карниз. Дворовый фасад (северо-западный): вид материала и характер отделки цоколя - гранитные блоки скальной фактуры; вид материала и характер отделки фасадной поверхности - гладкая штукатурка; полукруглый в основании эркер; входные проемы - исторические местоположение, габариты, конфигурация; оконные проемы - исторические местоположение, габариты, конфигурация, цвет, материал (дерево), рисунок переплетов (Т-образный, шестичастный); венчающий выносной профилированный карниз.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» № 01-03/17-96 от 05.10.2017 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10 Основные положения режима использования земель в

границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10 Настоящим режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности: 1. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов культурного наследия, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно композиционной структуры. 2. Соблюдение режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей режимам использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия. 3. В случае изменения границ территории объекта культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия. 4. Соблюдение требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10 Общие требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ): 1) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков - не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции и воссоздании исторических зданий; 2) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за линию застройки - 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара); 3) при реконструкции зданий и сооружений на территории ОЗ устанавливаются предельные параметры высоты фоновой застройки, нейтральной по отношению к объектам культурного наследия и доминантам: - для уличного фронта — высота от красной отметки земли до карниза и до конька крыши не выше примыкающих исторических зданий, или исторических зданий, расположенных на соседних участках; - для внутриквартальной застройки - не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом; - по своим основным характеристикам реконструируемая застройка должна соответствовать исторической среде, ее масштабу и градостроительным принципам; 4) минимальная доля озелененной территории земельных участков - не устанавливается при реконструкции исторических зданий; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков — не устанавливается при реконструкции исторических зданий; 6) все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства на территории охранной зоны возможны при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия. В границах охранной зоны (ОЗ) допускается: 1) регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с требованиями режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения; 2) реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий, строений и сооружений не находящихся на государственной охране (в том числе не отнесенных к предмету охраны исторического поселения) без изменения высоты и площади застройки уличного фронта и при соблюдении следующих условий: - обеспечение сохранности характера окружающей исторической среды, использование традиционных материалов отделки, сохранение декоративной отделки и цветового решения лицевых фасадов; - допускается устройство витрин, раскрытие и (или) закладка дверных проемов на уровне первых (цокольных этажей) не искажающее общее архитектурное и цветовое решение реконструируемого объекта при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; - допускается изменение высоты дворовых корпусов не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом; - изменение архитектурного решения

внутриквартальной застройки; 3) регенерация историко-градостроительной и природной среды на участках утраченной исторической застройки путем компенсационного строительства, осуществляемого в габаритах исторических фундаментов, высотой не выше прилегающих объектов культурного наследия, на основании проведенных историко- культурных исследований, с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта реконструкции, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 4) воссоздание утраченных исторических объектов, являющихся частью историко- градостроительной среды объектов культурного наследия, при наличии проекта воссоздания, разработанного на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством исторических материалов и получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 6) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия с применением традиционных материалов мощения (камень, гранит, гравийная смесь), устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков; 7) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м2 и высотой не более 2,5 м, афишных тумб высотой не более 3,0 м, информационных знаков, связанных с популяризацией объектов культурного наследия, высотой не более 2,5 м; 8) установка на зданиях малоформатных информационных конструкции не более одной вывески на вход; 9) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, устройство газонов и цветников; 10) проведение археологических работ на основании специального разрешения и в соответствии с законодательством Российской Федерации; 11) приспособление исторически ценных градоформирующих объектов для современного использования при сохранении предмета охраны исторического поселения. В границах охранной зоны (ОЗ) не допускается: 1) капитальное строительство, за исключением проведения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия, осуществляемых на основании проведенных историко-культурных исследований с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I - III категории, в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, повышенный шум и пылевыделение и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку; 4) размещение высотных доминант (в том числе вышек опорно-мачтовых устройств мобильной связи), за исключением восстановления утраченных доминант или их завершений в исторических габаритах; 5) применение фрагментарной покраски и отделки фасадов; 6) использование в отделке фасадов исторических зданий современных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и иных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды; 7) размещение на лицевых фасадах зданий диссонирующих элементов (кондиционеры, антенны, остекление балконов и т.д.), изменение габаритов оконных и дверных проемов и их заполнений; 8) изменение квартальной планировочной сети, а также всех исторически ценных градоформирующих объектов (предмет охраны исторического поселения); 9) размещение на территориях открытых городских пространств временных некапитальных строений и сооружений (ларьки, киоски, торговые палатки) габаритами более 2,5х2х3 м; 10) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на крышах, над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия; 11) установка на фасадах зданий средств наружной рекламы и информации, нарушающих их внешний архитектурный облик, использование в рекламных и информационных конструкциях открытого способа свечения. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10 Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 1) настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и

хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки; 2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; 3) минимальная доля озелененной территории земельных участков - не устанавливается в отношении исторических зданий; 4) ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до конька (при скатных крышах) либо парапета (при плоских). В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) допускается: 1) капитальное строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения; 2) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 3) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков; 4) снос (демонтаж) зданий, строений и сооружений, не отнесённых к предмету охраны исторического поселения (см. материалы проекта — Ландшафтно композиционный анализ); 5) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, в соответствии с требованиями настоящих режимов; 6) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, разбивка клумб, газонов, 7) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не допускается: 1) снос, частичный демонтаж, изменение внешнего облика исторических зданий, включённых в предмет охраны исторического поселения; 2) использование в отделке фасадов акцентированно современных отделочных материалов, в том числе, вентиляционных фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад»; 3) использование в отделке фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений; 4) строительство зданий с ярко выраженной архитектоникой и ритмикой фасадов; 5) использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно-пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия; 6) применение более чем трёх типоразмеров оконных проёмов по одному фасаду; 7) размещение высотных доминант; 8) изменение исторической квартальной планировки (допускается восстановление утраченных межквартальных проездов).

- Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» № 01-03/23-244 от 23.11.2023 г.

Всего в паспорте листов	7

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

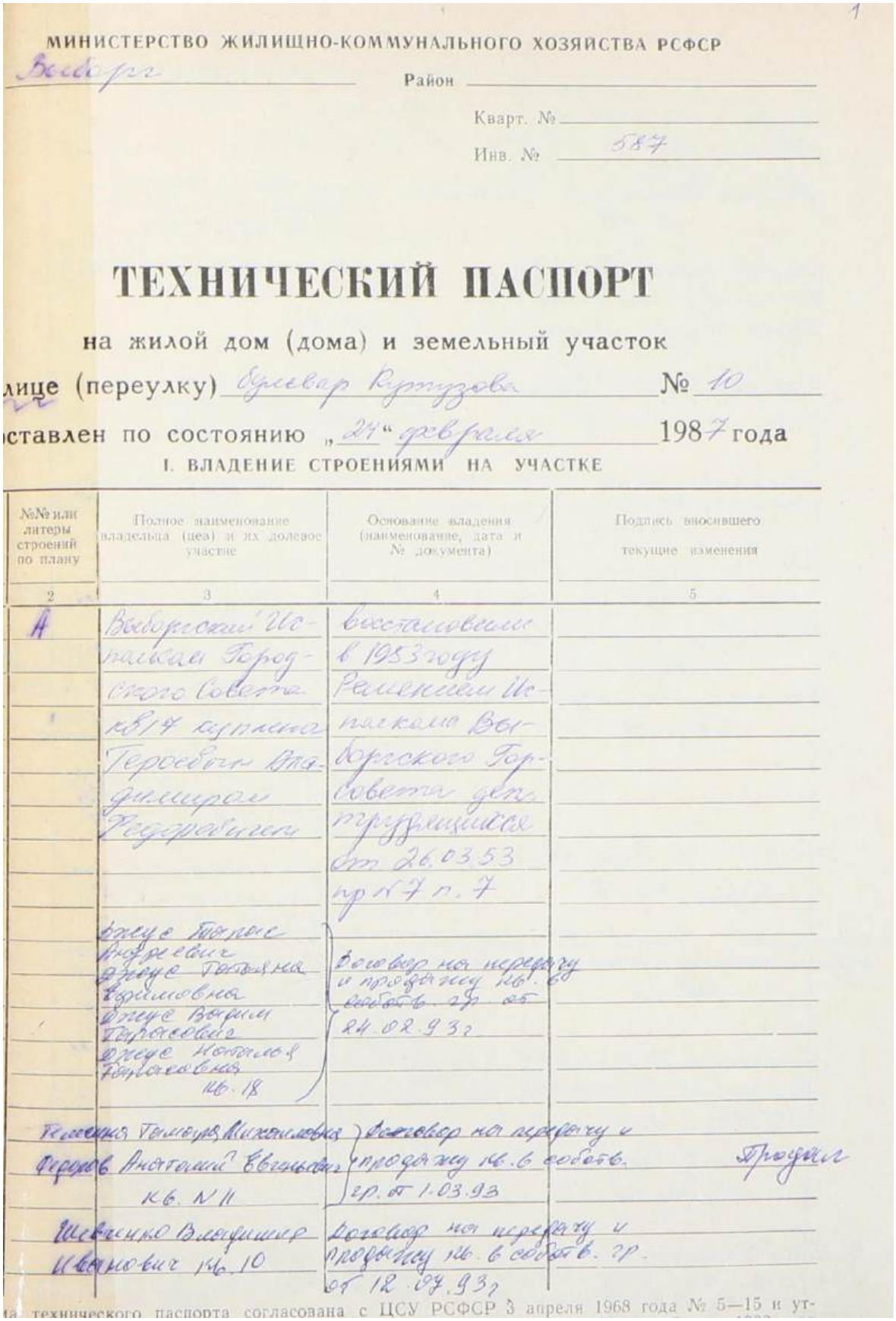
Администратор программно-технического комплекса и баз данных		Репкина Мария Вячеславовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

29 . 08 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

2.2.4. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д 10



МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР

Выборг Район

Кварт. № Инв. № 587

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом (дома) и земельный участок

лице (переулку) бульвар Кутузова № 10

ставлен по состоянию „24" февраля 1987 года

I. ВЛАДЕНИЕ СТРОЕНИЯМИ НА УЧАСТКЕ

№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельца (цев) и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись вносившего текущие изменения
2	3	4	5
А	Выборгский Исполком Городского Совета кв 17 передано Городскому Отделению Госстраха	восстановлен в 1953 году Решением Исполкома Выборгского Горсовета депутатов трудящихся от 26.03.53 пр №7 п. 7	
	Фокуе Галина Андреевна Фокуе Татьяна Ефимовна Фокуе Вадим Борисовна Фокуе Наталья Борисовна кв. 18	договор на передачу и продажу кв. 6 собств. гр. от 24.02.93г	
	Семина Галина Михайловна Фролов Анатолий Евгеньевич кв. N 11	договор на передачу и продажу кв. 6 собств. гр. от 1.03.93	Продана
	Шевченко Владимир Иванович кв. 10	договор на передачу и продажу кв. 6 собств. гр. от 12.07.93г	

ия технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР 3 апреля 1968 года № 5—15 и ут-

3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Кварт. № _____
Инвент. № 587
Шифр _____
(фонд)

на жилой дом № 10 литер А

по Гарнизону Кутузова ул. (пер.)

Выборг район

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

дец Исполкома Выборгского горсовета

, тип проекта жилое

остройки 1953 переоборудовано _____ в _____ году

надстроено

оследнего капитального ремонта _____

этажей 4

е того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезанин (подчеркнуть).

лестниц 1 шт., ух уборочная площадь 127,5 кв. м.

очная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв. м.

яя внутренняя высота помещений 3,27 м, объем 8528 куб. м.

я полезная площадь дома 1739,77 в том числе встр. 1267 м3 кв. м.

их: а) жилые помещения: полезная площадь 1339,81 кв. м.

в том числе: жилая площадь 728,20 кв. м.

яя площадь квартиры 38,33 кв. м.

Распределение жилой площади:

Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ					
				количество		жилая площадь	количество		жилая площадь
	жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В квартирах	19	41	728,20						
В помещениях коридорн. сист.									
В общежитиях									
Служебная жилая площадь									
Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится:

а) в мансардах									
б) в подвалах									
в) в цокольных этажах									
г) в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

КВАРТИРЫ	Число квартир	Их жилая площадь	ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ			
			число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8
Однокомнатные	2	49,47				
Двухкомнатные	14	575,09				
Трехкомнатные	1	49,03				
Четырехкомнатные	2	114,61				
Пятикомнатные						
Шестикомнатные						
Семь и более комнат						
Всего . . .	19	728,20				

II. Благоустройство полезной площади (кв. м. 7)

Дата записи	Водопровод	Канализация: местная	Канализация: центральная	Отопление: печное	Отопление: центральное: от ТЭЦ	Отопление: центральное: от собственных котельных: на твердом топливе	Отопление: центральное: от собственных котельных: на газе	Отопление: центральное: от групповых или квартальных котельных: на твердом топливе	Отопление: центральное: от групповых или квартальных котельных: на газе	Ванны: с горячим водоснабжением	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками	Ванны: без колонок и горячей воды	Горячее водосн.: от колонок	Горячее водосн.: централизованное	Газоснаб.: баллоны	Газоснаб.: централизованное	Мусоропровод	Лифт	Калориферное отопление	Напряж. электросети, вольт: 127	Напряж. электросети, вольт: 220
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
1/VI 39	1/VI 39	1/VI 39						1/VI 39			1/VI 39				1/VI 39							1/VI 39

III. Исчисление площадей и объемов основных и отдельных частей строения и пристроек

№ или литер по плану	НАИМЕНОВАНИЕ	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (в кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
1	2	3	4	5	6
А	Часть дома	$27.4 \times 14.0 + 10.2 \times 13.3 + \frac{2}{3} \times 44 \times 2.0 - (3.55 \times 1.85 + \frac{3.15+4.2}{2} \times 1.12 + \frac{3.8 \times 1.5}{2})$	511.6	13.75	7035
	часть стр	4.20×4.92	20.66	11.46	236
А'	подвал	$27.40 \times 14.0 + 10.20 \times 13.3 \times \frac{2}{3} \times 44 \times 2.0 - 3.55 \times 1.85 + \frac{3.15+4.2}{2} \times 1.12 + \frac{3.8 \times 1.5}{2}$	511.6	2.75	1407
	Помещения в подвале:				
1	ЖЭК-209	27.40×7.10	194.54	2.75	535
2	Пом. дет. сада	$12.20 \times 6.85 + \frac{2}{3} \times 4.40 \times 2.0$	89.33	2.75	246
	— 11 — 11 — I этаж	$(12.20 \times 6.85 + \frac{2}{3} \times 4.40 \times 2.0) + (12.90 \times 7.0)$	179.63	2.65	476
3	Пом. котельной (теплоузел)	$511.6 - 194.54 - 89.33$	227.73	2.75	625

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности — I — Сборник № 28

Вид внутренней отделки — простая — Таблица № 28-1

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемен. с поправкой	Износ в %	Приведенный % износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый, кирпичный	местами осадка, нет новых трещ.	7	–	7	25	1,75
2	а) наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	кирпичные оштукатурены деревянные	местами трещины кирпич. гнилы	28	–	28	30	8,40
3	Перекрытия: Чердачные	деревянные по металлич. балкам	местами гниль прогибы	12	–	12	45	5,40
	Междуэтажные							
	Подвальное							
4	Крыша	железная	незначит. гниль стропил и обреш.	2	–	2	45	0,90
5	Полы	дощатые окрашен.	значитель. местами прогибы	6	–	6	70	4,20
6	Проемы: Оконные	двойные створ.	местами незначит. гниль	11	–	11	30	3,30
	Дверные	филенчат.						
7	Отделочные работы: Наружная отделка Архитектурн. оформл. а) б) в)							
	Внутренняя отделка	оштукатурено окрашено	местами утраты	16	–	16	50	8,0
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства: Центральное отопл.							
	Печное отопление							
	Водопровод		канализац. трубы ржавые, местами протекают	12	-0,6	11,4	50	5,7
	Электроосвещение							
	Радио частично							
	Телефон							
	Телевидение	1,6						
	Ванны: С дровян. колонк.							
	С газовыми колонк.	1,9						
	С горяч. водоснаб.							
	Горячее водоснабжен.	4,1						
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Канализация	4,1						
9	Прочие работы	лестница бетонные	значитель. потрескались	6	–	6	60	3,60
			ИТОГО	100		99,4		41,25

% износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$$

$$\frac{41,25 \times 100}{99,4} = 41\%$$

VI. Техническое описание холодных построек и тамбуров

Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса: фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	проемы: оконные	проемы: дверные	отделка	сантехника и др. оборудов.	прочие	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оцениваемого объекта	Износ в %		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
													60,0		21206		
см 1 кол. поверх. пол. с уч. износа 6 % 1553 – 123,61 × 353,43 = 43687																	
6 % 1969 – 123,760,0																	

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах: удельный вес строения	на высоту помещений	на средневзв. площадь квартиры					удельный вес строений после поправок	Стоимость ед. изм. с примен. поправ. коэфф.	Общ. или полезная площадь	Восстановительная стоимость (гр. 15 × гр. 14)	% износа	Действительная стоимость (гр. 15 × гр. 16)
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
							№1	2-КС				19,40	221	141287,43	80803	
							176	176				96			45843	
							209					39	221	25444		171424
русский граф	28	25	21,70	0,994	0,97	1,0	0,97		0,93	1,028		19,40	221	141287,43	80803	
Утепление		на оборудов.		подвал. этаж								7,34	535	4352	41	2863
												39,96		21379		12617
ДМ-209	28	25	21,70	0,965	в том	0,97			0,93	1,028		19,40	535	141287,43	41	17022
												39,96		28851		
гр/сар	28	25	21,70	0,994	числе	0,97			0,93	1,028		19,40	122	32207,4	41	8264
												39,96		27975		17795
котельная	28	25	21,70	0,965		0,97			0,93	1,028		19,40	625	2422	41	4154
(не работает)																
																174287
ВСЕГО														458804	284893	
														всего 27736	14383	
														75205	29071	

Текущие изменения внесены

Работу выполнил инвентаризатор	«24» февраля 1987 г.	«6» VI 1989 г.	«__» _____ 198 г.	«__» _____ 198 г.
	С. Калошина	Первова		
Проверил техник-бухгалтер	Русских	Петрова		

587 — —

ПЛАН

Правоустанавливающим документом не является
составлен по фактическому использованию
Разъяснение МКХ РСФСР № 35-1-11/60
от 3 сентября 1948 г.

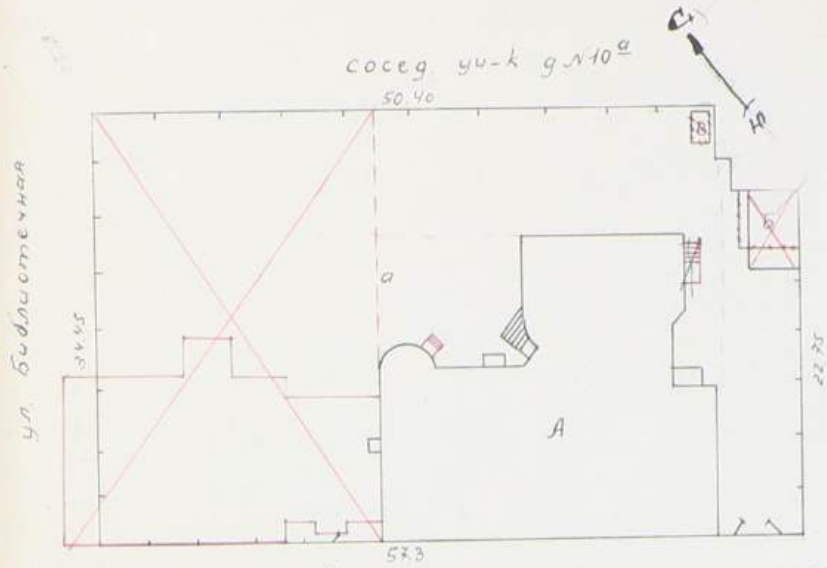
№ 4
8

...кельного участка, расположенного в городе Выборге, в поселке _____

...нинградской обл. по Ул. Кутузова ул. за № 10, находящегося в

...льзовании Горсовета

Масштаб 1:500



ПРОВЕРЕНО
18 . III 1965 г.
Контролер Б.Т.И.
Козарова

ПРОВЕРЕНО
28 . IV 1962 г.
Контролер Б.Т.И.
Козарова

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Литера по плану	Наименование ситуации	Под застроен. чистью	Под незастр. частью
А	Уст. ж/с. дом	511.6	–
Б	Навес Гараж	23.56 21.4	–
В	Помойка	4.2	–
а	Двор	–	1395.7 1393.1 1918.7
	Итого . . .	535.16 5322 511.60	1395.7 1393.1 1918.7

Всего в уч. 19303 кв. м.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ
12 марта 1965 г.
Техник Федорова

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ
25 апреля 1962 г.
Техник Быкова

22 03 1958

10 XII 1959
Техник Теплякова

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ
22 03 1958

ПРОВЕРЕНО
29 III 1958 г.
Контролер Б.Т.И.

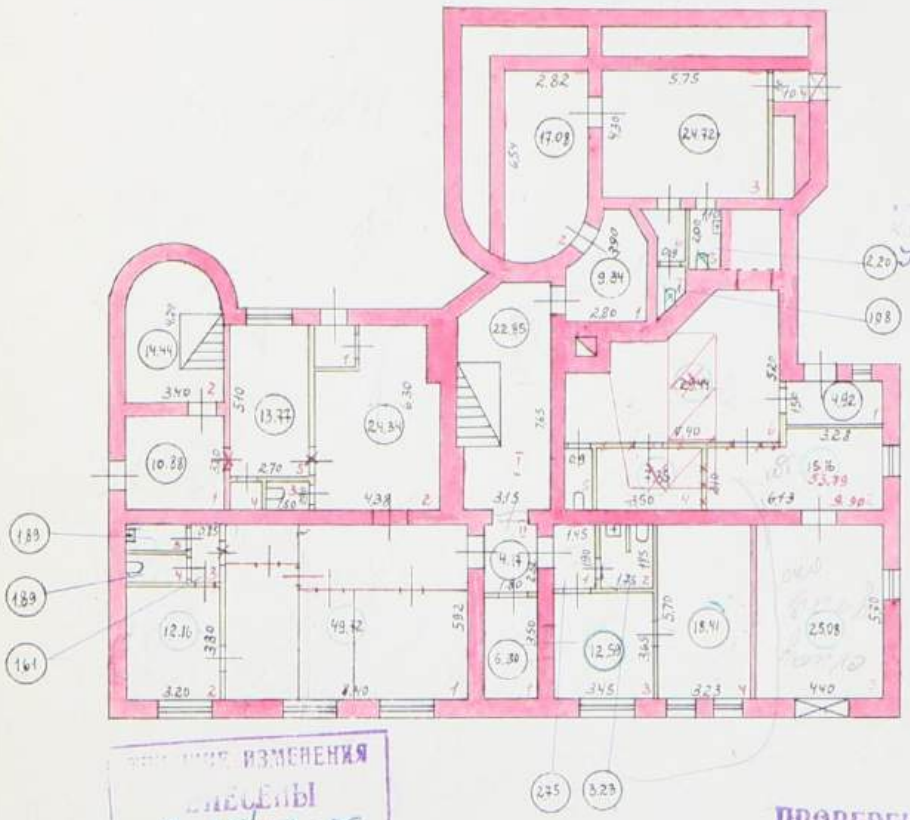
Съемку произвел техник Первых
План составил Пожилых
Проверил Разумихин
Нач. Б.Т.И. А. Гроссер
11/V-54г

Выборгская гор. тип. Зак. 127

Правоустанавливающим документом
не является
Составлен по фактическому использованию
Разъяснение МКХ РСФСР № 35-1-11/60
от 3 сентября 1948 г.

587

подвал



h - 2,35

ВНЕСЕНЫ ИЗМЕНЕНИЯ
12 марта 1965 г.
Техник Федорова

ВНЕСЕНЫ ИЗМЕНЕНИЯ
25 апреля 1962 г.
Техник Ильина

ПРОВЕРЕНО
28. IV 1962 г.
Контролер Б.Т.И. Федорова

ПРОВЕРЕНО
29. III 1968 г.
Контролер Б.Т.И.

Обмерял
План составил Гарнов
Проверил
Нач. БТИ

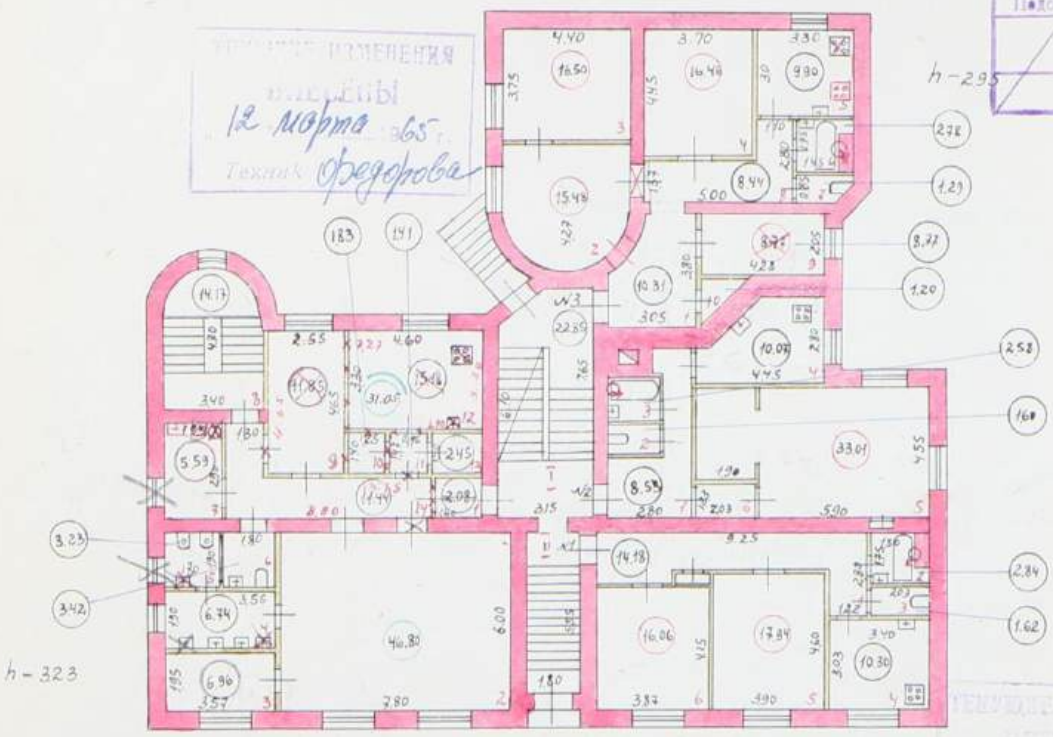
587

Поэтажный план

д № 10 по Бульвару Кутузова в гор. Выборге

Владелец: Горсовет.

1 этаж



ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ 12 марта 65 г. Техник Федорова

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ 25 апреля 62 г. Техник Гонцева

ПРОВЕРЕНО 28 IV 62 г. Контролер Б.Т.И. Назарова

Экспликация

Наименование	м²
Жилая	705.82 / 718.63
Служебн.	864.89 / 877.48
Спец назн.	279.22 / 223.82
Итого	1849.93

Обмерял: Барбин

План составил: Барбин

Проверил:

Нач. БТИ

11/V-54 г.

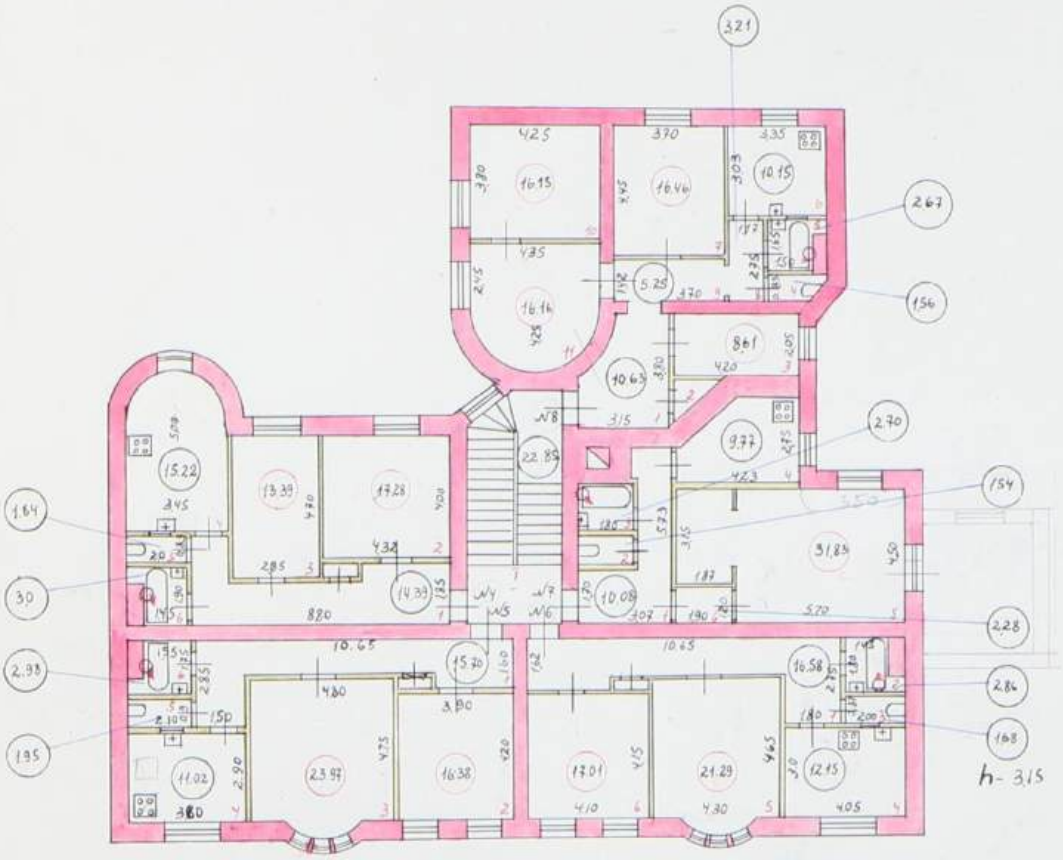
ПРОВЕРЕНО 29 III 1958 г.

Правоустанавливающим документом не является
Экспликация к стр. лит.
Жилая
Служебн.
Подсобн.

587

Правоустанавливающим документом не является, составлен по фактическому пользованию по Разъяснению МКХ РСФСР от 35-1-11/50 от 3 сентября 1948 г.

2 этаж/с



ПРОВЕРЕНО
«28» IV 1962 г.
Контролер Б.Т.И.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ
«25» апреля 1962 г.
Техник Ванеева

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ
12 марта 1965
Техник Федорова

Обмерял: Дервоед
План составил: Дерво
Проверил: Фадеев
Нач. БТИ. Я. Гремлев
11/V-54 г.

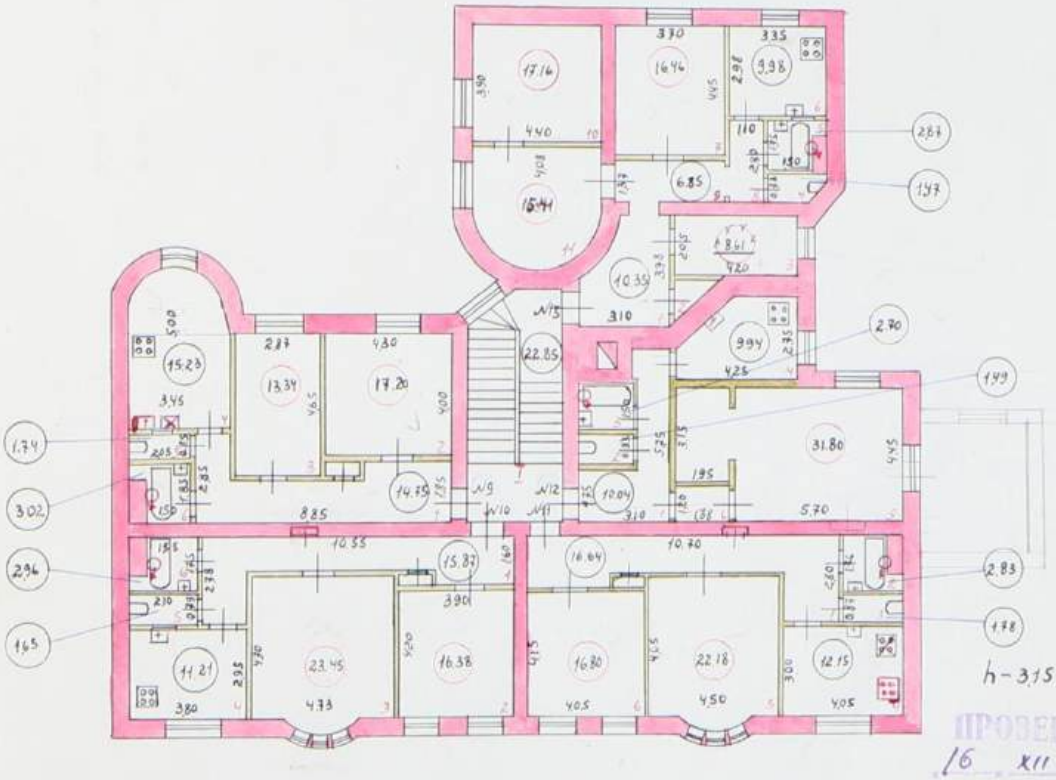
ПРОВЕРЕНО
«9» X 1963
Контролер Б.Т.И.

ПРОВЕРЕНО
«16» XII 1969
Контролер Б.Т.И. Зайцева

587, II

Правоустанавливающим документом не является
составлен по фактическому обследованию
Разъяснение МКХ РСФСР [illegible]
от 3 сентября 1948 г.

3 этаж



ПРОВЕРЕНО
16 XII 69
Контролер Б.Т.И.
Казакова

ПРОВЕРЕНО
28 IV 1962 г.
Контролер Б.Т.И.
Назарова

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
ВНЕСЕНЫ
25 апреля 1962 г.
Техник Жилина

12 марта 65
Фролова

Обмерял: Федь
План составил: Федь
Проверил:
Нач. Б.Т.И.
13/V-54 г.

ПРОВЕРЕНО
29 III 1962 г.
Контролер Б.Т.И.

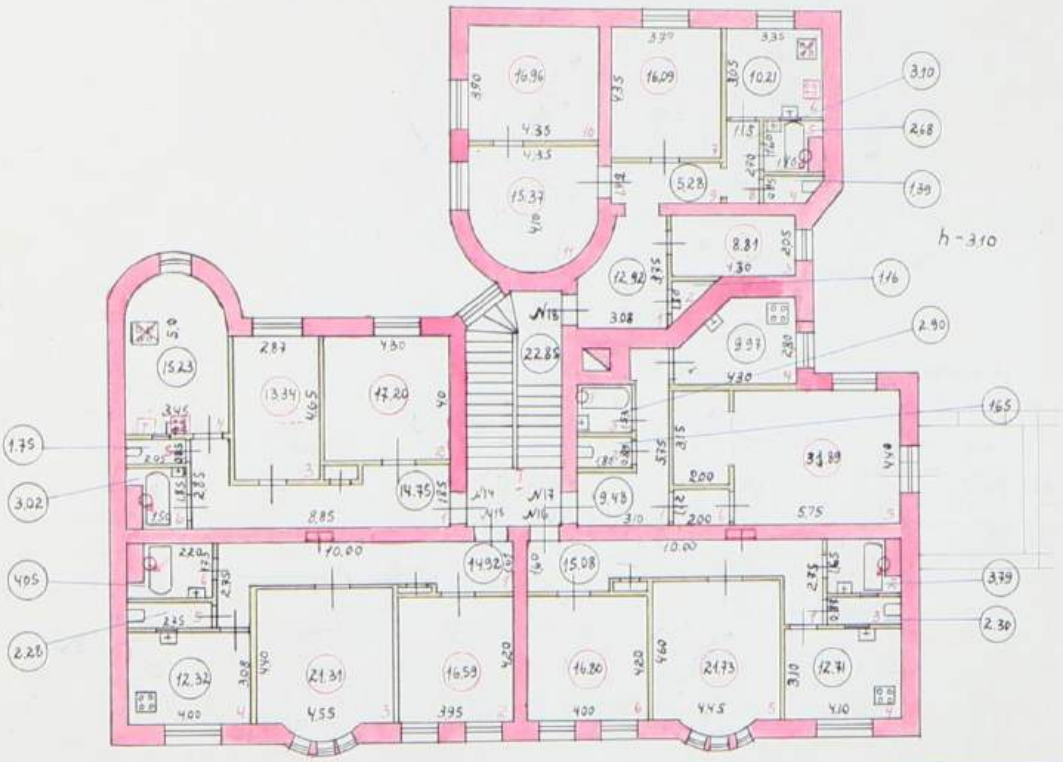
11 03 8

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
ВНЕСЕНЫ
10 XII 1969
Техник Теплинц

587 — 7

Правоустанавливающим документом 13
не является
составлен по фактическому пользованию
Распоряжение МКХ РСФСР № 35-1-11
от 3 сентября 1945 г.

4 этаж



ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
ВНЕСЕНЫ
25 апреля 1962 г.
Техник Жнива

ПРОВЕРЕНО
28 IV 1962
Контролер Б.Т.И.
Назарова

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
ВНЕСЕНЫ
12 марта 1965 г.
Техник Федорова

ПРОВЕРЕНО
16 XII 69
Контролер Б.Т.И.

обмерял:
План составил:
Проверил:
Нач. БТИ
13/V-54 г.

ПРОВЕРЕНО
29 III 8

22 03 8

10 X 9

2.2.5. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д 10

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.12.2025, поступившего на рассмотрение 26.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233384595	
Кадастровый номер:	47:01:0107003:284
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107003
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 125
Местоположение:	Ленинградская область, р-н. Выборгский, г. Выборг, б-р. Кутузова, д. 10
Площадь:	1739.8
Назначение:	Многоквартирный дом
Наименование:	Жилой дом и земельный участок
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1953
Кадастровая стоимость, руб.:	62900881.75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:01:0000000:31756, 47:01:0107003:1707, 47:01:0107003:1708, 47:01:0107003:1709, 47:01:0107003:1710, 47:01:0107003:1711, 47:01:0107003:1712, 47:01:0107003:1713, 47:01:0107003:1714, 47:01:0107003:1715, 47:01:0107003:1716, 47:01:0107003:1717, 47:01:0107003:1718, 47:01:0107003:1719, 47:01:0107003:1720, 47:01:0107003:1721, 47:01:0107003:1722, 47:01:0107003:1723, 47:01:0107003:1724, 47:01:0107003:4703
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0001AA75A3000078C7E81000200A402F5A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233384595	
Кадастровый номер:	47:01:0107003:284

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия. 47-165010, представляющего собой историко-культурную ценность. Памятник и Жилой дом В. Хунту, 2017-10-05, 01-03/17-96 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 24.02.1987
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0001AA75A3000078C7E81000200A402F5A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233384595			
Кадастровый номер:	47:01:0107003:284		

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	47:01:0000000:31756	4	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	65.2
2	47:01:0107003:1707	01	1	Жилое квартира	данные отсутствуют	62.9
3	47:01:0107003:1708	01	2	Жилое квартира	данные отсутствуют	58.3
4	47:01:0107003:1709	01	3	Жилое квартира	данные отсутствуют	53.2
5	47:01:0107003:1710	01	3а	Жилое квартира	данные отсутствуют	38.5
6	47:01:0107003:1711	02	8	Жилое квартира	данные отсутствуют	92
7	47:01:0107003:1712	02	7	Жилое квартира	данные отсутствуют	73.9
8	47:01:0107003:1713	02	6	Жилое квартира	данные отсутствуют	71.6
9	47:01:0107003:1714	02	5	Жилое квартира	данные отсутствуют	72
10	47:01:0107003:1715	02	4	Жилое квартира	данные отсутствуют	64.9
11	47:01:0107003:1716	03	13	Жилое квартира	данные отсутствуют	93.4
12	47:01:0107003:1717	03	12	Жилое квартира	данные отсутствуют	73.6
13	47:01:0107003:1718	03	11	Жилое квартира	данные отсутствуют	72.4
14	47:01:0107003:1719	03	10	Жилое квартира	данные отсутствуют	71.5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00912AF2A39930BC7E6D39D2DFA952F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 7	Всего листов раздела 7: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233384595			
Кадастровый номер:	47:01:0107003:284		

15	47:01:0107003:1720	03	9	Жилое квартира	данные отсутствуют	65.3
16	47:01:0107003:1721	04	18	Жилое квартира	данные отсутствуют	94
17	47:01:0107003:1722	04	17	Жилое квартира	данные отсутствуют	73.4
18	47:01:0107003:1723	04	16	Жилое квартира	данные отсутствуют	72.4
19	47:01:0107003:1724	04	15	Жилое квартира	данные отсутствуют	71.5
20	47:01:0107003:4703	01	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	132.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00912AF2A39930BC7E6D39D2DFA952F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

2.3. *Объект культурного наследия* ***«Жилой дом с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, д. 47***

2.3.1. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 г. № 01-03/18-33 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границ его территории и установлении предмета охраны»

РАЗДЕЛ I. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЕ РАБОТЫ.
1. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«1» марта 2018 г. № 01-03/18-33

Санкт-Петербург

О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границ его территории и установлении предмета охраны

В соответствии со ст. ст. 3.1, 9.2, 18, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 4 областного закона Ленинградской области от 25.12.2015 № 140-оз «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», п. 2.2.2. Положения о комитете по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24.10.2017 № 431, на основании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного аттестованным экспертом Маланичевой Г.И. (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 19 декабря 2013 года № 2123)

п р и к а з ы в а ю:

1. Включить выявленный объект культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, вид объекта – памятник, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения.

2. Утвердить границы территории памятника согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

3. Установить предмет охраны памятника согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

4. Исключить выявленный объект культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом» из Перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, утвержденного приказом комитета по культуре Ленинградской области от 01 декабря 2015 года № 01-03/15-63.

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

- обеспечить внесение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации сведения о памятнике (объекте культурного наследия регионального значения) «Дом жилой с магазинами, гаражом», о границах его территории и предмете охраны;

- направить письменное уведомление собственнику или иному законному владельцу памятника о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- направить в срок не более чем пять рабочих дней со дня вступления в силу настоящего приказа копию настоящего приказа с приложениями в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

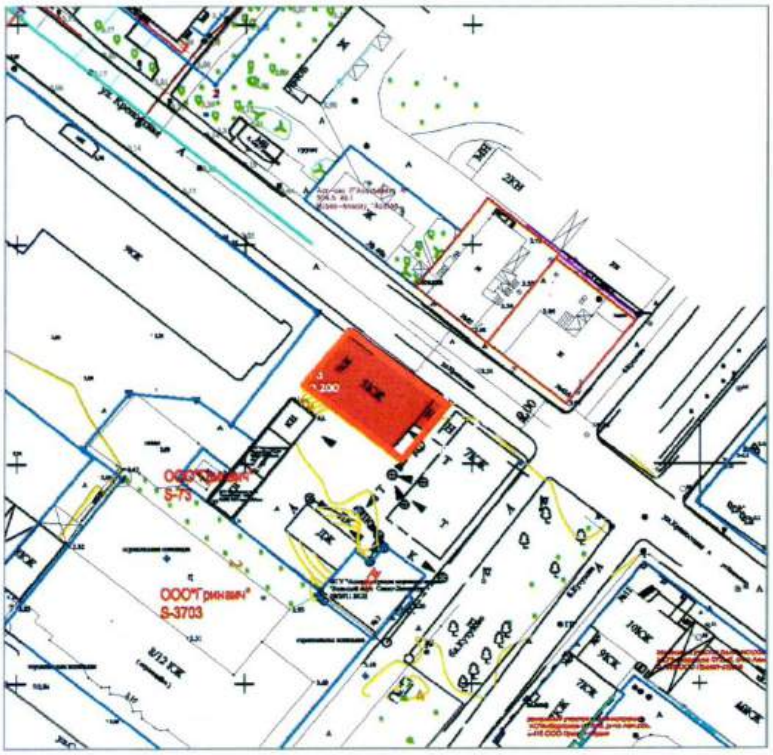
6. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

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

Председатель комитета Е.В. Чайковский

Приложение № 1
к приказу комитета по культуре
Ленинградской области
от «1» марта 2018 г.
№ 01-03/18-33

Схема границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с магазинами, гаражом»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом 47



Масштаб 1:1000

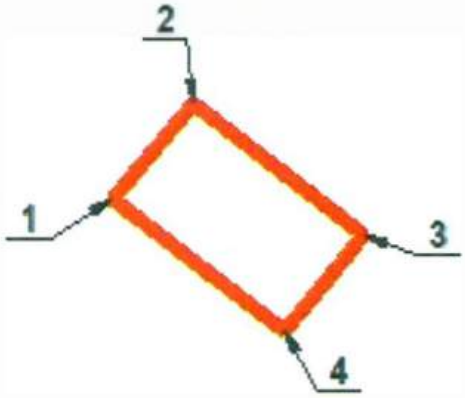
0 10 20 30 40 50 м

Условные обозначения:

- предлагаемая граница территории
- выявленный объект

Перечень координат характерных (поворотных) точек
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с магазинами, гаражом»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом 47

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



Обозначение (номер) характерной точки	Долгота (X)	Широта (У)
1	9418,20	17512,84
2	9430,57	17523,02
3	9413,51	17544,47
4	9400,97	17534,59

Описание границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с магазинами, гаражом»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения проходит на юго-восток вдоль северного фасада, далее на юго-запад параллельно фасаду пристройки, далее на запад параллельно юго-западного фасада, далее на северо-восток параллельно западному фасаду до пересечения с северо-восточной границей.

Описание границ:
От точки 1 к точке 2 на северо-восток
От точки 2 к точке 3 на юго-восток
От точки 3 к точке 4 на юго-запад
От точки 4 к точке 1 на северо-запад

Правовой режим использования земельных участков в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

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

На территории памятника запрещается:

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

На территории памятника разрешается:

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

Запрещается использовать территории объекта культурного наследия:

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

Приложение № 2
к приказу комитета по культуре
Ленинградской области
от « 1 » марта 2018 г.
№ 01-03/18-33

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с магазинами, гаражом»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	Историческое объемно-пространственное решение: конфигурация в плане (прямоугольное) пятиэтажного здания, включая ризалит и пристройку к восточному фасаду; историческая конфигурация кровли, исторические высотные отметки по коньку.	
2	Конструкции здания:	Исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, вид материала (кирпич); Исторические отметки плоских междуэтажных и чердачных перекрытий; Парадные лестницы – исторические местоположение, тип (винтовая), габариты, конструкция, вид материала ступеней (известняк).	
3	Объемно-планировочное решение:	Историческое объемно-планировочное решение в габаритах, образованных капитальными стенами.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	Вид материала и характер отделки фасадной поверхности: руст. Оконные проемы – историческое местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки (Т-образный с горизонтальным импостом). Ризалит, прорезанный балконами. **Фасад по ул. Крепостная:** вид материала и характер отделки фасадной поверхности гладкая штукатурка; оконные проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки (Т-образный с горизонтальным импостом), гладкий фриз.	

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

2.3.2. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 г. № 01-03/23-242 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«23» ноября 2023 г. № 01-03/23-242
Санкт-Петербург

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

В соответствии со статьями 9.2, 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьями 4, 10 областного закона Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-03 «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972, 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, на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны, выполненной аттестованными Минкультуры России экспертами: Николаевой В.Н. (приказ Минкультуры России от 25 августа 2020 года № 996); Дубининым И.В. (приказы Минкультуры России от 25 августа 2020 года № 996 и от 04 февраля 2021 года № 142); Губиным Я.В. (приказы Минкультуры России 25 декабря 2019 года № 2032, от 04 февраля 2021 года № 142, от 11 октября 2021 года № 1668),

приказываю:

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

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

- обеспечить внесение соответствующих сведений в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47;

- направить информацию об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах данных зон, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы, в срок и в порядке, установленные действующим законодательством;

- направить копию настоящего приказа в соответствующий орган местного самоуправления городского округа или муниципального района, на территории которого расположены зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Убытки лицам, указанным в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещаются в срок, установленный частью 11 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Убытки лицам, указанным в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещаются органом, указанным в пункте 3 части 8 статьи 57.1. Земельного кодекса Российской Федерации.

6. 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» информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Заместитель Председателя Правительства
Ленинградской области - председатель
комитета по сохранению культурного наследия В.О. Цой

Приложение 1
к приказу комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской области
от «23» ноября 2023 года
№ 01-03/23-242

Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

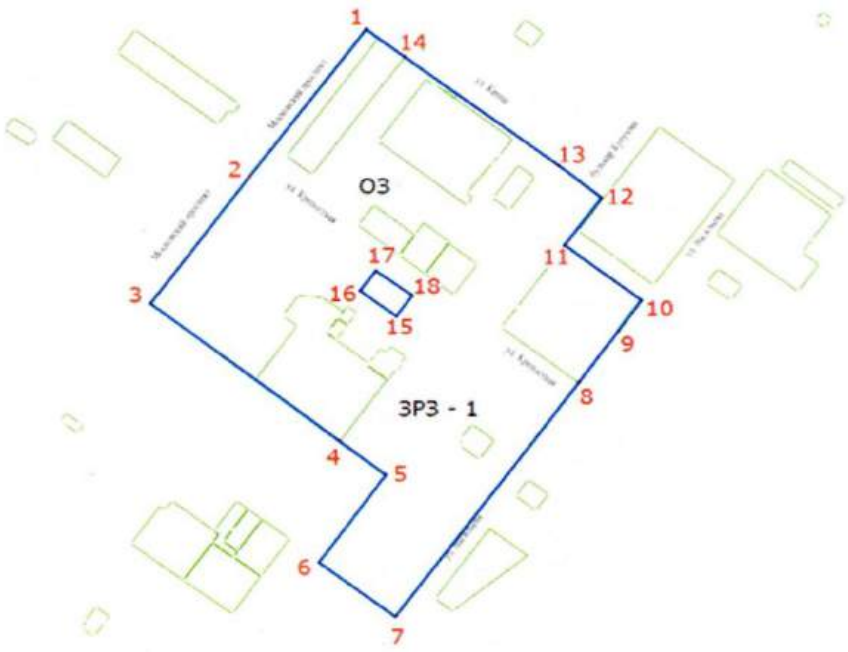
Условные обозначения:

- объекты культурного наследия регионального значения
- граница объектов культурного наследия регионального значения
1. «Жилой дом В. Хуиту» (1908)
2. **«Дом жилой с магазинами, гаражом» (1937-1938) (исследуемый объект)**
3. «Дом А. Эдена» (1913)
4. «Жилой дом с магазинами акционерного общества "Арина"» (1900-1901)
5. «Жилой дом» (1910-е)
6. «Восточно-Выборгские укрепления» (1864-1876, 1907-1910)
7. «Училище профессиональное» (1930)

- выявленные объекты культурного наследия
8. «Комплекс городской усадьбы б. Д.Мелся» (1881), дер.
9. «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона» (1862-1882), дер.
10. «Жилой дом б. Н. Ламметмаа» (1921)
11. «Сквер на ул. Садовой Пантсарлахденкату» (1 пол. XX в.)
12. «Молитвенный дом адвентистов» (2 пол. XIX в., 1935)
13. «Особняк» (1907)

- исторически ценные градоформирующие объекты, предмет охраны исторического поселения
- современная застройка
- границы кадастровых участков
- охранная зона (ОЗ)
- зона регулирования застройки (ЗРЗ)

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47



Условные обозначения:

- граница зон охраны
- граница кадастрового участка
1 - номер поворотной точки

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X (N)	Y(E)
1.	1293822.2351	522254.2153
2.	1293750.2606	522158.9410
3.	1293689.3882	522078.0446
4.	1293806.5600	521989.9300
5.	1293834.9093	521968.5078
6.	1293793.5828	521912.5019
7.	1293840.6109	521877.3090
8.	1293953.9300	522026.6400
9.	1293978.6200	522060.0200
10.	1293992.7155	522079.6501
11.	1293945.1900	522115.4200
12.	1293969.2999	522145.2787
13.	1293941.1711	522167.1676
14.	1293846.1700	522236.5300
15.	1293841.167	522069.729
16.	1293818.889	522086.273
17.	1293828.678	522098.955
18.	1293850.651	522082.572

Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Границы зон охраны проходит:

Точка 1 расположена на южном углу перекрестка Московского пр. и ул. Кеппа;

От точки 1 через точку 2 до точки 3 по южной стороне Московского пр.;

От точки 3 через точку 4 до точки 5 по восточной стороне Садовой ул.;

От точки 5 до точки 6 по южной стороне бульвара Кутузова;

От точки 6 до точки 7 по восточной стороне Одесского пер.;

От точки 7 до точки 8 по северной стороне ул. Васильева;

От точки 8 через точку 9 до точки 10 по южной границе кадастрового участка 47:01:0107004:1602;

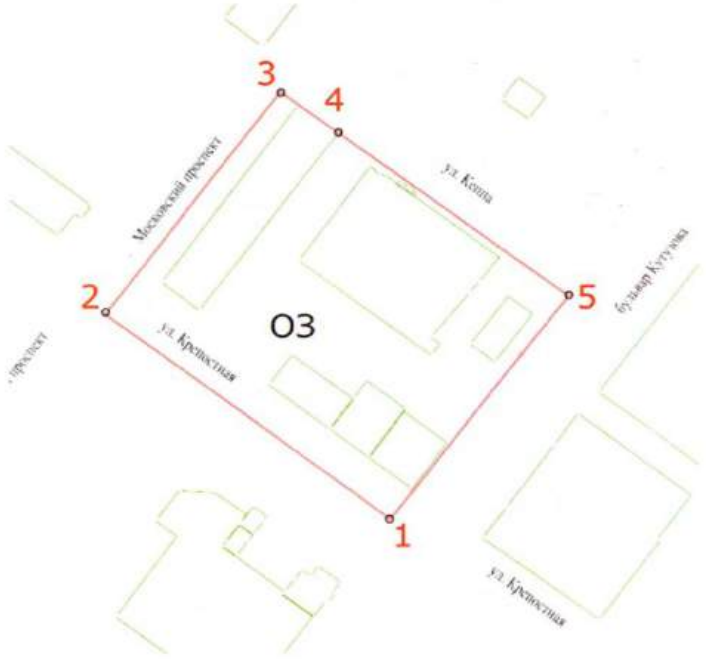
От точки 10 до точки 11 по восточной границе кадастрового участка 47:01:0107004:1602;

От точки 11 до точки 12 по южной стороне бульвара Кутузова.

От точки 12 до точки 1 через точки 13, 14 по западной стороне ул. Кеппа;

Точки 15-18 расположены по границе объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом».

Карта (схема) границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47



Условные обозначения:

- граница охранной зоны
- граница кадастрового участка
7 - номер поворотной точки

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X (N)	Y(E)
1.	1293867.8196	522070.5148
2.	1293750.2606	522158.9410
3.	1293822.2351	522254.2153
4.	1293846.1700	522236.5300
5.	1293941.1859	522166.4697

Описание границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Границы охранной зоны (ОЗ) проходит:

Точка 1 расположена на юго-западном углу перекрёстка ул. Крепостной и бульвара Кутузова;

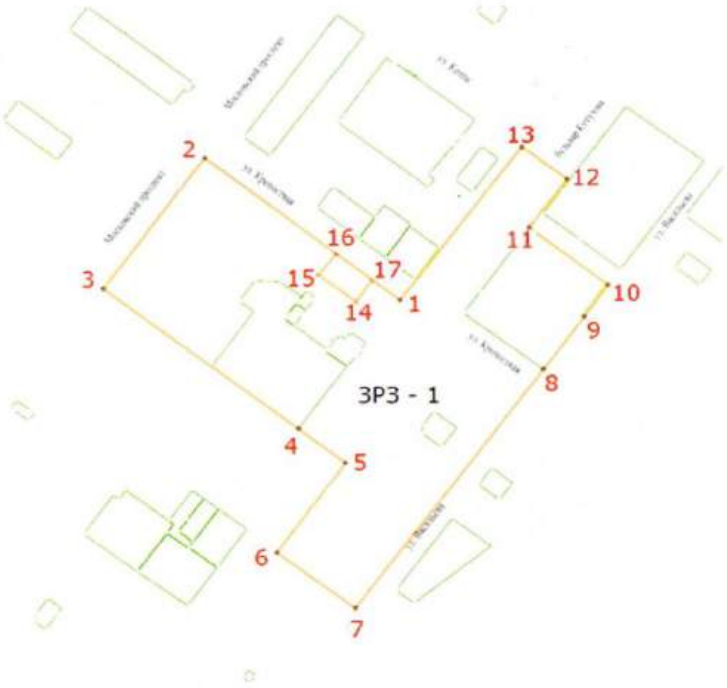
От точки 1 до точки 2 по западной стороне Крепостной ул.;

От точки 2 до точки 3 по южной стороне Московского пр.;

От точки 3 через точку 4 до точки 5 по западной стороне ул. Кеппа;

От точки 5 до точки 1 по северной стороне бульвара Кутузова.

Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47



Условные обозначения:

- граница зоны регулируемой застройки ЗРЗ - 1
- граница кадастрового участка
7 - номер поворотной точки

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X (N)	Y(E)
1.	1293867.8196	522070.5148
2.	1293750.2606	522158.9410
3.	1293689.3882	522078.0446
4.	1293806.5600	521989.9300
5.	1293834.9093	521968.5078
6.	1293793.5828	521912.5019
7.	1293840.6109	521877.3090
8.	1293953.9300	522026.6400
9.	1293978.6200	522060.0200
10.	1293992.7155	522079.6501
11.	1293945.1900	522115.4200
12.	1293969.2999	522145.2787
13.	1293941.1711	522167.1676
14.	1293841.167	522069.729
15.	1293818.889	522086.273
16.	1293828.678	522098.955
17.	1293850.651	522082.572

Описание границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Границы зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) проходит:

От точки 14 до точки 2 по западной стороне Крепостной ул., точка 2 расположена на пересечении Крепостной ул. и Московского пр.;

От точки 2 до точки 3 по южной стороне Московского пр.;

От точки 3 через точку 4 до точки 5 по восточной стороне Садовой ул.;

От точки 5 до точки 6 по южной стороне бульвара Кутузова;

От точки 6 до точки 7 по восточной стороне Одесского пер.;

От точки 7 до точки 8 по северной стороне ул. Васильева;

От точки 8 через точку 9 до точки 10 по южной границе кадастрового участка 47:01:0107004:1602;

От точки 10 до точки 11 по восточной границе кадастрового участка 47:01:0107004:1602;

От точки 11 до точки 12 по южной стороне бульвара Кутузова;

От точки 12 до точки 13 по западной стороне ул. Кеппа;

Точки 14-17 расположены по границе объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом».

Приложение 2
к приказу комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской области
от «23» ноября 2023 года
№ 01-03/23-292

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Основные положения режима использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Настоящим режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности:

1. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов культурного наследия, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

2. Соблюдение режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей режимам использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия.

3. В случае изменения границ территории объекта культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия.

4. Соблюдение требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Общие требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ):

1) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции и воссоздании исторических зданий;

2) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за линию застройки – 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара);

3) при реконструкции зданий и сооружений на территории ОЗ устанавливаются предельные параметры высоты фоновой застройки, нейтральной по отношению к объектам культурного наследия и доминантам:

- для уличного фронта – высота от красной отметки земли до карниза и до конька крыши не выше примыкающих исторических зданий, или исторических зданий, расположенных на соседних участках;
- для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом;
- по своим основным характеристикам реконструируемая застройка должна соответствовать исторической среде, ее масштабу и градостроительным принципам;

4) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий;

5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий;

6) все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства на территории охранной зоны возможны при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия.

В границах охранной зоны (ОЗ) допускается:

1) регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с требованиями режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;

2) реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий, строений и сооружений не находящихся на государственной охране (в том числе не отнесённых

к предмету охраны исторического поселения) без изменения высоты и площади застройки уличного фронта и при соблюдении следующих условий:

- обеспечение сохранности характера окружающей исторической среды, использование традиционных материалов отделки, сохранение декоративной отделки и цветового решения лицевых фасадов;

- допускается устройство витрин, раскрытие и (или) закладка дверных проемов на уровне первых (цокольных этажей) не искажающее общее архитектурное и цветовое решение реконструируемого объекта при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

- допускается изменение высоты дворовых корпусов не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом;

- изменение архитектурного решения внутриквартальной застройки;

3) регенерация историко-градостроительной и природной среды на участках утраченной исторической застройки путем компенсационного строительства, осуществляемого в габаритах исторических фундаментов, высотой не выше прилегающих объектов культурного наследия, на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта реконструкции, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

4) воссоздание утраченных исторических объектов, являющихся частью историко- градостроительной среды объектов культурного наследия, при наличии проекта воссоздания, разработанного на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством исторических материалов и получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций;

6) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия с применением традиционных материалов мощения (камень, гранит, гравийная смесь), устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков;

7) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м2 и высотой не более 2,5 м, афишных тумб высотой не более 3,0 м, информационных знаков, связанных с популяризацией объектов культурного наследия, высотой не более 2,5 м;

8) установка на зданиях малоформатных информационных конструкций – не более одной вывески на вход;

9) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, устройство газонов и цветников;

10) проведение археологических работ на основании специального разрешения и в соответствии с законодательством Российской Федерации;

11) приспособление исторически ценных градоформирующих объектов для современного использования при сохранении предмета охраны исторического поселения.

В границах охранной зоны (ОЗ) не допускается:

1) капитальное строительство, за исключением проведения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия, осуществляемых на основании проведенных историко-культурных исследований с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I- III категории, в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, повышенный шум и пылевыделение и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;

4) размещение высотных доминант (в том числе вышек опорно-мачтовых устройств мобильной связи), за исключением восстановления утраченных доминант или их завершений в исторических габаритах;

5) применение фрагментарной покраски и отделки фасадов;

6) использование в отделке фасадов исторических зданий современных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и иных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды;

7) размещение на лицевых фасадах зданий диссонирующих элементов (кондиционеры, антенны, остекление балконов и т.д.), изменение габаритов оконных и дверных проемов и их заполнений;

8) изменение квартальной планировочной сети, а также всех исторически ценных градоформирующих объектов (предмет охраны исторического поселения);

9) размещение на территориях открытых городских пространств временных некапитальных строений и сооружений (ларьки, киоски, торговые палатки) габаритами более 2,5х2х3 м;

10) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на крышах, над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия;

11) установка на фасадах зданий средств наружной рекламы и информации, нарушающих их внешний архитектурный облик, использование в рекламных и информационных конструкциях открытого способа свечения.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ):

1) настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки;

2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

3) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается в отношении исторических зданий;

4) ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до карниза (при скатных крышах) либо парапета (при плоских), допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) допускается:

1) капитальное строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;

2) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций;

3) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков;

4) снос (демонтаж) зданий, строений и сооружений, не отнесённых к предмету охраны исторического поселения, не имеющих статуса объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

5) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, в соответствии с

требованиями настоящих режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам;

6) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, разбивка клумб, газонов;

7) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия и ценной исторической застройки.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не допускается:

1) снос, частичный демонтаж, изменение внешнего облика исторических зданий, включённых в предмет охраны исторического поселения;

2) использование в отделке фасадов акцентированно современных отделочных материалов, в том числе, вентиляционных фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад»;

3) использование в отделке фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений;

4) строительство зданий с ярко выраженной архитектоникой и ритмикой фасадов;

5) использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно- пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия;

6) размещение высотных доминант;

7) изменение исторической квартальной планировки (допускается восстановление утраченных межквартальных проездов);

8) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I - III категории в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

9) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на территориях открытых городских пространств, размещение рекламных конструкций на крышах, над улицами и перед лицевыми фасадами объектов культурного наследия;

10) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

11) размещение крупногабаритных временных конструкций, сооружений на территориях открытых городских пространств.

2.3.3. Паспорт объекта культурного наследия от 29.08.2025 г.

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

472211435210005

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия

30.11.2020
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом жилой с магазинами, гаражом

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

дата создания (возникновения) не определена

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границ его территории и установлении предмета охраны» № 01-03/18-33 от 01.08.2018 г.

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

Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

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

Границы объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, проходят: От точки 1 к точке 2 на северо-восток От точки 2 к точке 3 на юго-восток От точки 3 к точке 4 на юго-запад От точки 4 к точке 1 на северо-запад

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная,

дом 47, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границ его территории и установлении предмета охраны» № 01-03/18-33 от 01.08.2018 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, являются: Объемно-пространственное решение: Историческое объемно-пространственное решение: конфигурация в плане (прямоугольное) пятиэтажного здания, включая ризалит и пристройку к восточному фасаду; историческая конфигурация кровли, исторические высотные отметки по коньку. Конструкции здания: Исторические наружные и внутренние капитальные стены - местоположение, вид материала (кирпич); Исторические отметки плоских междуэтажных и чердачных перекрытий; Парадные лестницы исторические местоположение, тип (винтовая), габариты, конструкция, вид материала ступеней (известняк). Объемно-планировочное решение: Историческое объемно-планировочное решение в габаритах, образованных капитальными стенами. Архитектурно-художественное решение фасадов: Вид материала и характер отделки фасадной поверхности: руст. Оконные проемы - историческое местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки (Т-образный с горизонтальным импостом). Ризалит, прорезанный балконами. Фасад по ул. Крепостная: вид материала и характер отделки фасадной поверхности гладкая штукатурка; оконные проемы - исторические местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки (Т-образный с горизонтальным импостом), гладкий фриз.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границ его территории и установлении предмета охраны» № 01-03/18-33 от 01.08.2018 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47 Основные положения режима использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47 Настоящим режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности: 1. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов культурного наследия, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно композиционной структуры. 2. Соблюдение режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей режимам использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия. 3. В случае изменения границ территории объекта культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория,

исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия. 4. Соблюдение требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47 Общие требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ): 1) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков - не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции и воссоздании исторических зданий; 2) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за линию застройки - 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара); 3) при реконструкции зданий и сооружений на территории ОЗ устанавливаются предельные параметры высоты фоновой застройки, нейтральной по отношению к объектам культурного наследия и доминантам: - для уличного фронта - высота от красной отметки земли до карниза и до конька крыши не выше примыкающих исторических зданий, или исторических зданий, расположенных на соседних участках; - для внутриквартальной застройки - не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом; - по своим основным характеристикам реконструируемая застройка должна соответствовать исторической среде, ее масштабу и градостроительным принципам; 4) минимальная доля озелененной территории земельных участков - не устанавливается при реконструкции исторических зданий; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков — не устанавливается при реконструкции исторических зданий; 6) все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно- строительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства на территории охранной зоны возможны при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия. В границах охранной зоны (ОЗ) допускается: 1) регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с требованиями режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения; 2) реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий, строений и сооружений не находящихся на государственной охране (в том числе не отнесенных к предмету охраны исторического поселения) без изменения высоты и площади застройки уличного фронта и при соблюдении следующих условий: - обеспечение сохранности характера окружающей исторической среды, использование традиционных материалов отделки, сохранение декоративной отделки и цветового решения лицевых фасадов; - допускается устройство витрин, раскрытие и (или) закладка дверных проемов на уровне первых (цокольных этажей) не искажающее общее архитектурное и цветовое решение реконструируемого объекта при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; - допускается изменение высоты дворовых корпусов не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом; - изменение архитектурного решения внутриквартальной застройки; 3) регенерация историко-градостроительной и природной среды на участках утраченной исторической застройки путем компенсационного строительства, осуществляемого в габаритах исторических фундаментов, высотой не выше прилегающих объектов культурного наследия, на основании проведенных историко- культурных исследований, с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта реконструкции, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 4) воссоздание утраченных исторических объектов, являющихся частью историко- градостроительной среды объектов культурного наследия, при наличии проекта воссоздания, разработанного на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством исторических материалов и получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 6) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия с применением

традиционных материалов мощения (камень, гранит, гравийная смесь), устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков; 7) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м2 и высотой не более 2,5 м, афишных тумб высотой не более 3,0 м, информационных знаков, связанных с популяризацией объектов культурного наследия, высотой не более 2,5 м; 8) установка на зданиях малоформатных информационных конструкций — не более одной вывески на вход; 9) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, устройство газонов и цветников; 10) проведение археологических работ на основании специального разрешения и в соответствии с законодательством Российской Федерации; 11) приспособление исторически ценных градоформирующих объектов для современного использования при сохранении предмета охраны исторического поселения. В границах охранной зоны (ОЗ) не допускается: 1) капитальное строительство, за исключением проведения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия, осуществляемых на основании проведенных историко-культурных исследований с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I- III категории, в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, повышенный шум и пылевыделение и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку; 4) размещение высотных доминант (в том числе вышек опорно-мачтовых устройств мобильной связи), за исключением восстановления утраченных доминант или их завершений в исторических габаритах; 5) применение фрагментарной покраски и отделки фасадов; 6) использование в отделке фасадов исторических зданий современных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и иных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды; 7) размещение на лицевых фасадах зданий диссонирующих элементов (кондиционеры, антенны, остекление балконов и т.д.), изменение габаритов оконных и дверных проемов и их заполнений; 8) изменение квартальной планировочной сети, а также всех исторически ценных градоформирующих объектов (предмет охраны исторического поселения); 9) размещение на территориях открытых городских пространств временных некапитальных строений и сооружений (ларьки, киоски, торговые палатки) габаритами более 2,5х2х3 м; 10) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на крышах, над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия; 11) установка на фасадах зданий средств наружной рекламы и информации, нарушающих их внешний архитектурный облик, использование в рекламных и информационных конструкциях открытого способа свечения. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47 Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 1) настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки; 2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; 3) минимальная доля озелененной территории земельных участков - не устанавливается в отношении исторических зданий; 4) ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до карниза (при скатных крышах) либо парапета (при плоских), допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) допускается: 1) капитальное строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения; 2) строительство, капитальный ремонт и реконструкция

объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 3) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков; 4) снос (демонтаж) зданий, строений и сооружений, не отнесённых к предмету охраны исторического поселения, не имеющих статуса объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; 5) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, в соответствии с требованиями настоящих режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам; 6) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, разбивка клумб, газонов; 7) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия и ценной исторической застройки. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не допускается: 1) снос, частичный демонтаж, изменение внешнего облика исторических зданий, включённых в предмет охраны исторического поселения; 2) использование в отделке фасадов акцентированно современных отделочных материалов, в том числе, вентиляционных фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад»; 3) использование в отделке фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений; 4) строительство зданий с ярко выраженной архитектоникой и ритмикой фасадов; 5) использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно- пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия; 6) размещение высотных доминант; 7) изменение исторической квартальной планировки (допускается восстановление утраченных межквартальных проездов); 8) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I - III категории в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 9) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на территориях открытых городских пространств, размещение рекламных конструкций на крышах, над улицами и перед лицевыми фасадами объектов культурного наследия; 10) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия; 11) размещение крупногабаритных временных конструкций, сооружений на территориях открытых городских пространств.

- Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» № 01-03/23-242 от 23.11.2023 г.

Всего в паспорте листов: 6

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

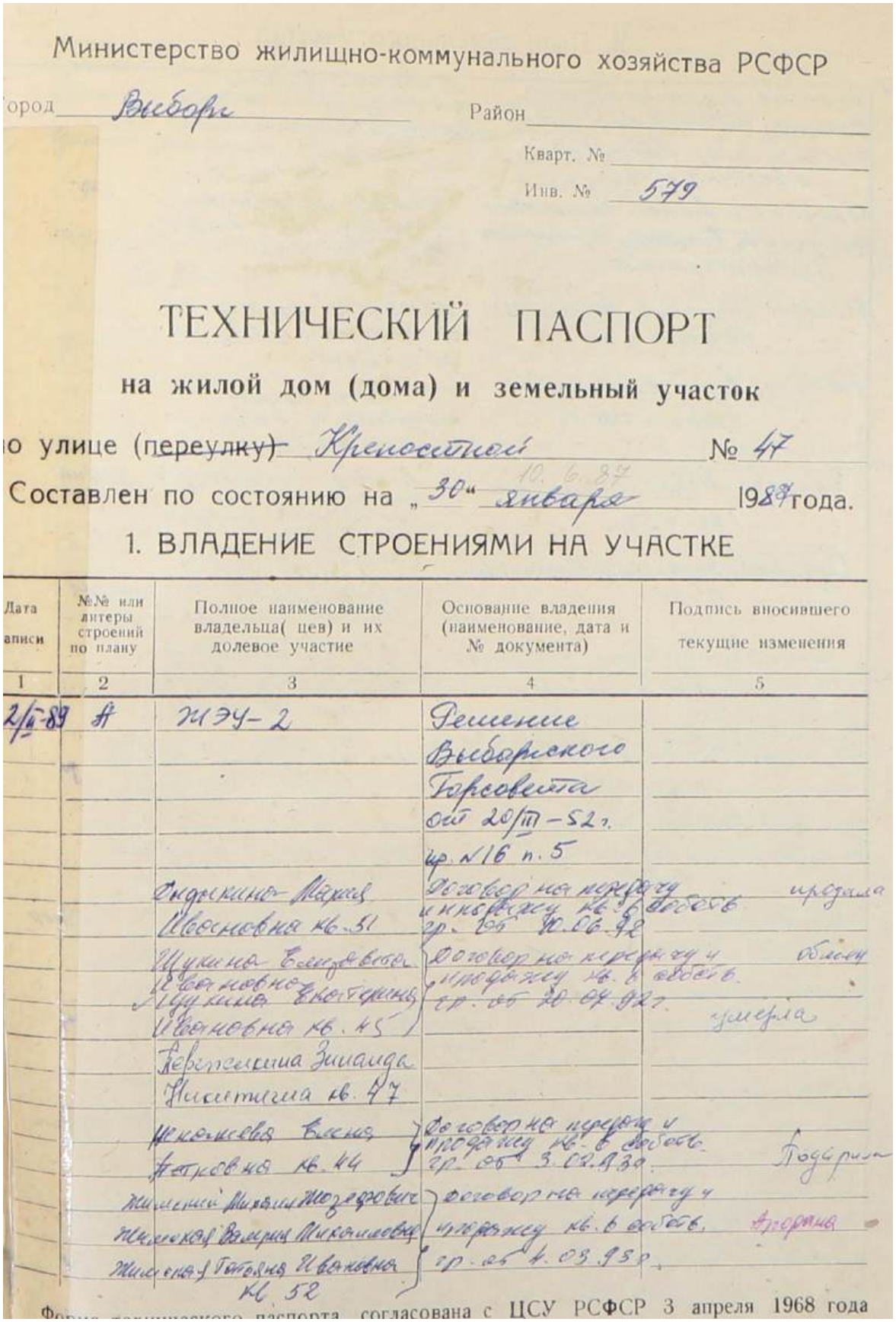
Администратор программно-технического комплекса и баз данных		Репкина Мария Вячеславовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

Для документов

29 . 08 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

2.3.4. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47



Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Город Выборг Район

Кварт. №

Инв. № 579

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом (дома) и земельный участок

по улице (переулку) ~~переулку~~ Крепостной № 47

Составлен по состоянию на „30" января 1989 года.

10.6.87

1. ВЛАДЕНИЕ СТРОЕНИЯМИ НА УЧАСТКЕ

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельца(цев) и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись вносившего текущие изменения
1	2	3	4	5
2/5-89	А	ЖЭУ-2	Решение Выборгского Горсовета от 20/III-52 г. пр. №16 п. 5	
		Андрюшина Мария Ивановна кв. 31	Договор на передачу и продажу кв. в собств. гр. об 10.06.92	продала
		Шукина Екатерина Ивановна Шукина Екатерина Ивановна кв. 45	Договор на передачу и продажу кв. в собств. гр. об 20.04.92 г.	обмен умерла
		Евтеенкина Зинаида Никитична кв. 47		
		Исакиева Елена Петровна кв. 44	Договор на передачу и продажу кв. в собств. гр. об 3.02.93 г.	Подарила
		Жилинский Михаил Федорович Жилинская Валерия Михайловна Жилина Татьяна Ивановна кв. 52	Договор на передачу и продажу кв. в собств. гр. об 4.03.95 г.	Дарение

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР 3 апреля 1968 года

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 47 литер А

по Крепостная ул. (пер.)

гор. Выборг район

Кварт. № _____
Инвент. № _____
Шифр _____
(фонд) _____

I. Общие сведения

Владелец ЖЭУ-2

Серия, тип проекта _____

Год постройки не устан. переоборудовано / надстроено _____ в _____ году _____

Год последнего капитального ремонта 1988 г. (выборочный)

Число этажей 5

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезанин (подчеркнуть).

Число лестниц 1 шт., их уборочная площадь 196 кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв. м.

Средняя внутренняя высота помещений 2,80 куб. м.

Общая полезная площадь дома 1395,92 кв. м.

из них: *а) жилые помещения:* полезная площадь 1395,92 кв. м.

в том числе: жилая площадь 941,18 ~~932,43~~ кв. м.

Средняя площадь квартиры 32,24 кв. м.

Распределение жилой площади:

№№ п. п.	Жилая площадь находится	Количество			Текущие изменения					
					количество		жилая площадь	количество		жилая площадь
		жилых квартир	жилых комнат	Жилая площадь	жилых кварт.	жилых комнат		жилых кварт.	жилых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	30	61	941,18						
2	В помещениях коридорн. сист.									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится:

6	а. В мансардах									
	б. В полвалах									
	в. В цокольных этажах									
	г. В бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№№ п/п.	КВАРТИРЫ	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	12	196,21				
2	Двухкомнатные	9	253,82				
3	Трехкомнатные	~~5~~ 6	~~232,21~~ 287,29 194,61				
4	Четырехкомнатные	~~4~~ 3	~~260,94~~				
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	Семь и более комнат						
	Всего	30	~~941,18~~ 932,43				

5

4

II. Благоустройство полезной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация	Отопление: печное	Отопление: центральное: от ТЭЦ	Отопление: центральное: от собственных котельных: на твердом топливе	Отопление: центральное: от собственных котельных: на газе	Отопление: центральное: от групповых или квартальных котельных: на твердом топливе	Отопление: центральное: от групповых или квартальных котельных: на газе	Ванны: с горячим водоснабжением	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками	Ванны: без колонок и горячей воды	Горячее водоснаб.: от колонок	Горячее водоснаб.: централизованное	Газоснабжение: баллоны	Газоснабжение: централизованное	Мусоропровод	Лифт		Напряжение электросети, вольт: 127	Напряжение электросети, вольт: 220
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
2/6-87	1592,84	1592,84			1592,84							1425,42	214,93			1425,42					1592,84

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек

№ или литер по плану	НАИМЕНОВАНИЕ	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (в кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
1	2	3	4	5	6
А	Жилой дом	25,0×15,5 + 5,25×1,60	396,9	3,10	1230
	подвал	25,0×15,5 + 5,25×1,60	396,9	2,70	1072
а	пристройка	3,20×8,50	27,2	3,0	82
	крыльцо	4,10×1,10	4,5	–	–
		Итого:	428,6		
	В том числе:				
	клуб „ДОСААФ"	233,3×3,1			719.

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности I Сборник № 28

Вид внутренней отделки простая Таблица № 29 б

№№ п/п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправкой	Износ в % %	Приведенный % износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	трещины щели	10		10	40	4.0
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные оштукатур.	неглубок. трещины	24	2,2	26,2	40	10,48
3	Перекрытия: Чердачные	железобетон.	трещины	12		12	45	5,4
	Междуэтажные	— . —						
	Надподвальные	— . —						
4	Крыша	оцинкованное железо	коррозия ржавчина	2		2	50	1.0
5	П о л ы	бетонные мастичн.	трещины повреждение	11		11	50	5,5
6	Проемы: Оконные	2х створчатые	переход	10		10	55	5,5
	Дверные	филенчатые	щели					
7	Отделочные работы: Наружная отделка Архитектурное оформл. а. б. в.	окраска оштукатурки	окраска местами утрачена	12		12	50	6,0
	Внутренняя отделка а. б.							
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства: Центральное отопление			14	-4,6	9,4	50	4,7
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Электроосвещение							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны: С газовыми колонками							
	С дровяными колонк.	+2,5	неглубок. повреждение приборов					
	С горячим водоснаб.							
	Горячее водоснабжение	-4,1						
	Вентиляция							
	Газоснабжение	-3,0						
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Канализация							
9	Прочие работы	бетонные мастики	трещины щели	5		5	45	2,25
			Итого:	100		97.6		44,83

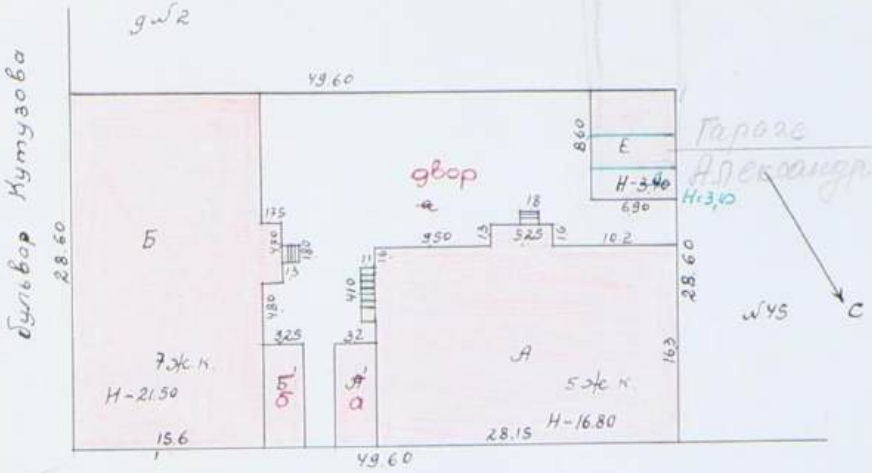
% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9) X 100 / удельный вес (гр. 7)

$$\frac{44{,}83 \times 100}{97{,}6} = 46\%$$

П Л А Н

№ 7

земельного участка, расположенного в городе Выборге в поселке _____
Ленинградской обл. по Крепостной ул. за № 47-49, находящегося в
пользовании ЖЭУ №2



Крепостная улица

18/III-80г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Инв. № 1/с
ул.

9

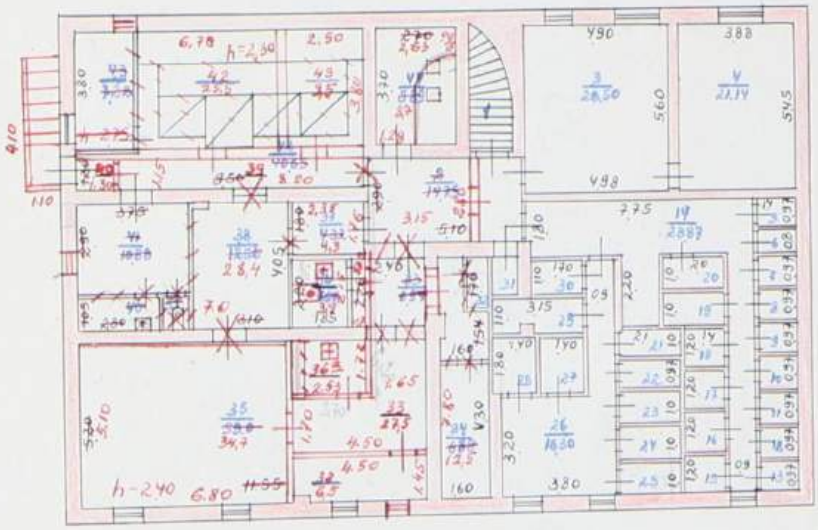
строения, находящ. по Крепостной улице дом № 47

в гор. Выборге поселок Лен. обл.,

принадлежащего Жилэт Выборгского горсовета

1:200

План подвала



17/VII-80г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

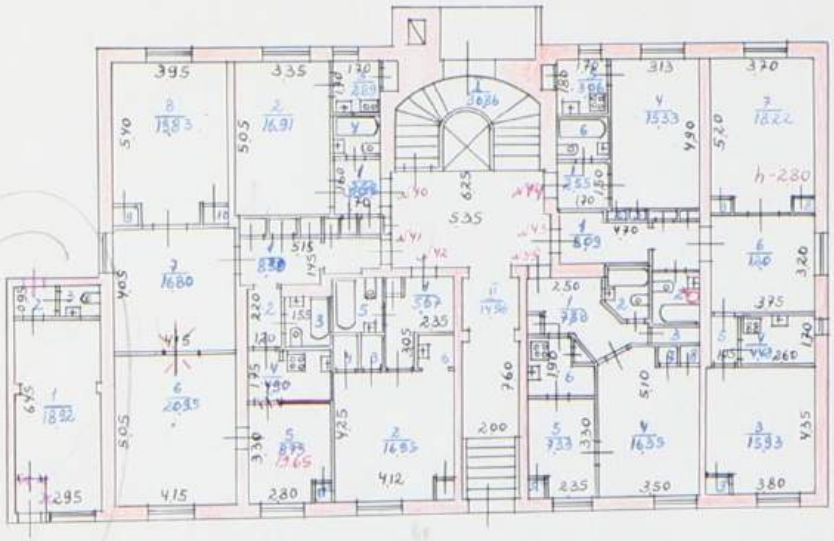
Инв. № кв. уч.

10

Крепостной улице дом № 47

Выборге поселок Лен. обл.,

принадлежащего ЖЭП Выборгского горсовета



16/VII-80

11

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Инв. № кв. ул.

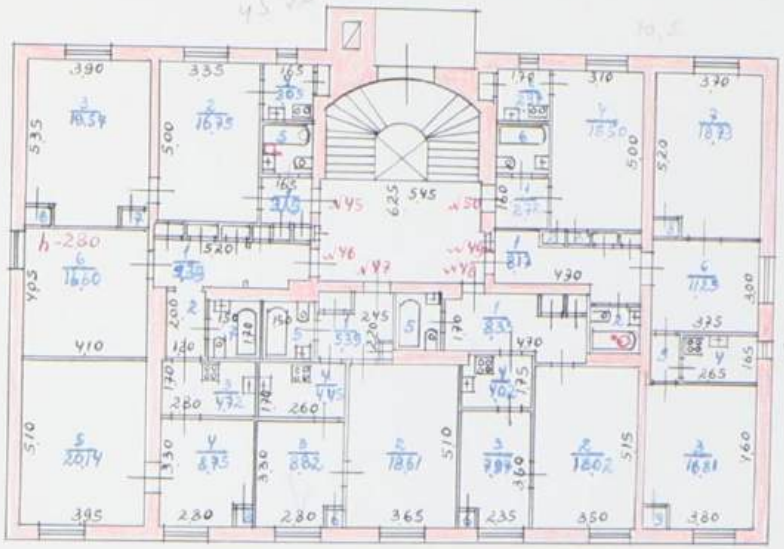
строения, находящ. по Крепостной улице дом № 47

в гор. Выборге проспект Лен. обл.,

принадлежащего Жилэт Выборгского Горсовета

масштаб 1:200

II



12

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Инв. № 58
уч.

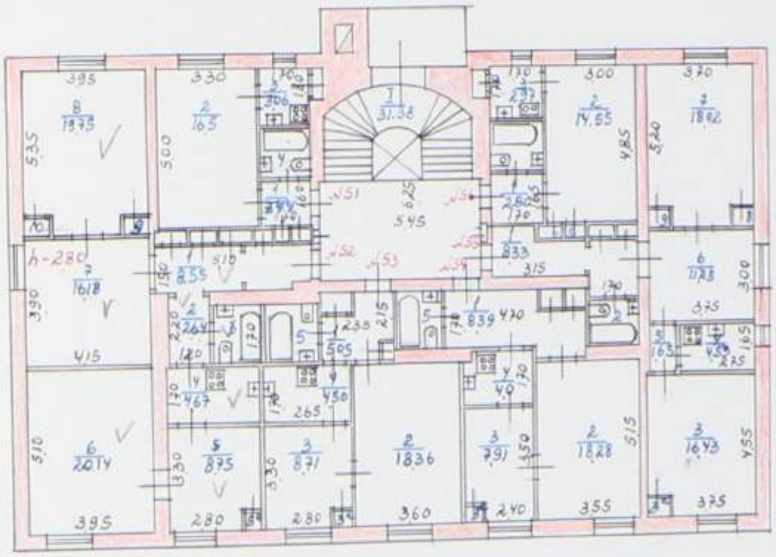
строения, находящ. по Крепостной улице дом № 47

в гор. Выборге поселок Лен. обл.,

принадлежащего Жилэт Выборгского Горсовета

2

III



13

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

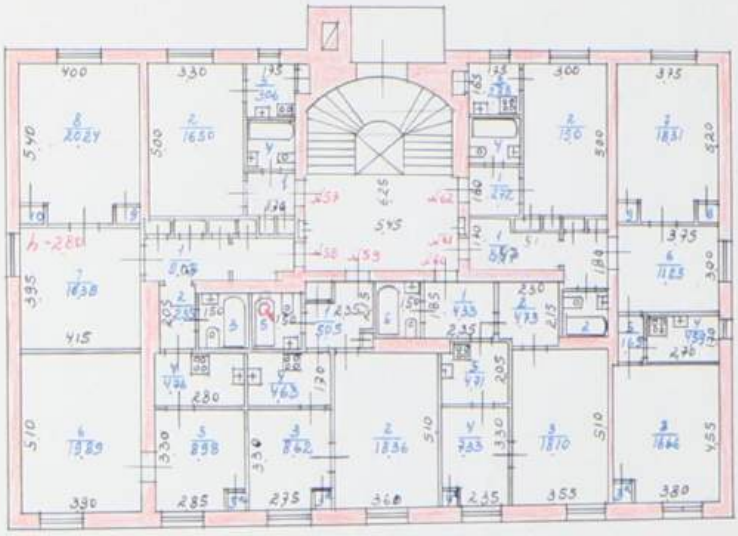
Инв. № 68
уч.

строения, находящ. по Крепостной улице дом № 47

в гор. Выборге, поселок _____ Лен. обл.,

принадлежащего Жилэт Выборгского горсовета

IV



16/VII-80г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Инв. № ____ 14

строения, наход. по Крепостной улице дом № 47

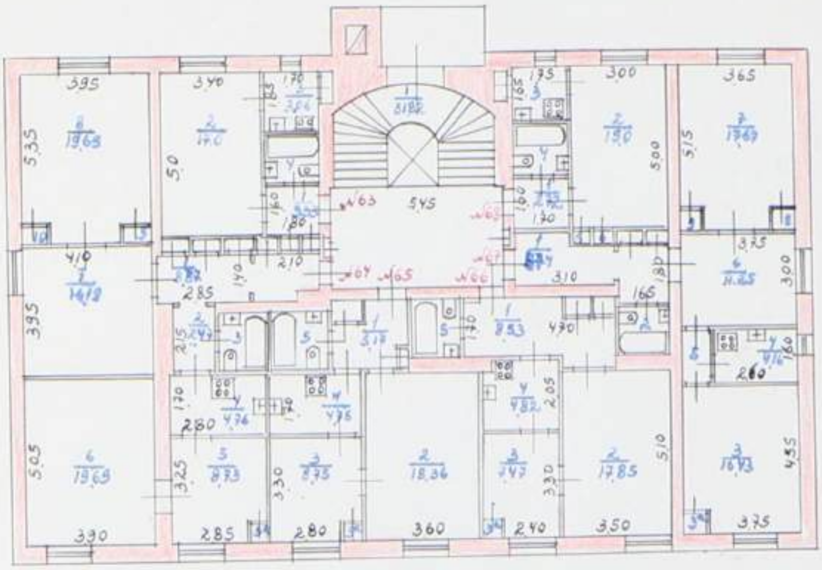
в гор. Выборге поселок ____ Лен. обл.,

принадлежащего ЖЭТ Выборгского горсовета

Масштаб 1:200

№ 86-1-11/80
от 8 сентября 1948 г

План V этажа



Замерял тех…

План состав… 15/VII-80

Контролировал

Нач. Б.Т.И.

2.3.5. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2026, поступившего на рассмотрение 14.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2458047	
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2249
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001
Дата присвоения кадастрового номера:	03.05.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 579 02.02.1989 Филиал ГУП "ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" Выборгское БТИ
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47
Площадь:	1395.2
Назначение:	Многоквартирный дом
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1940
Кадастровая стоимость, руб.:	48439115.3
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:01:0107001:2260, 47:01:0107001:2324, 47:01:0107001:2354, 47:01:0107001:2366, 47:01:0107001:2493, 47:01:0107001:2496, 47:01:0107001:2525, 47:01:0107001:2535, 47:01:0107003:4336, 47:01:0107003:4340, 47:01:0107003:4341, 47:01:0107003:4351, 47:01:0107003:4355, 47:01:0107003:4369, 47:01:0107003:4372, 47:01:0107003:4386, 47:01:0107003:4388, 47:01:0107003:4414, 47:01:0107003:4428, 47:01:0107003:4430, 47:01:0107003:4436, 47:01:0107003:4437, 47:01:0107003:4449, 47:01:0107003:4461, 47:01:0107003:4462, 47:01:0107003:4476, 47:01:0107003:4484, 47:01:0107003:4489, 47:01:0107003:4490, 47:01:0107003:4493
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00614AF1A5993E75E7E4D19EDB1A5EF8A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2458047	
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2249

Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 47-165021, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Дом жилой с магазинами, 2018-03-01, 01-03/18-33 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 02.02.1989
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00614AF1A5993E75E7E4D19EDB1A5EF8A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2458047	
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2249

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	47:01:0107001:2260	4	58	Жилое квартира	данные отсутствуют	85.9
2	47:01:0107001:2324	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	46.4
3	47:01:0107001:2354	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	41.6
4	47:01:0107001:2366	5	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	26
5	47:01:0107001:2493	5	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	40.1
6	47:01:0107001:2496	4	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	25.5
7	47:01:0107001:2525	5	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	23.6
8	47:01:0107001:2535	4	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	39.6
9	47:01:0107003:4336	1	43	Жилое квартира	данные отсутствуют	64.5
10	47:01:0107003:4340	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	64.4
11	47:01:0107003:4341	5	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	84.4
12	47:01:0107003:4351	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	23
13	47:01:0107003:4355	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	28.5
14	47:01:0107003:4369	5	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	41.7

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0093AAF5A5959703C736B3902DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 7	Всего листов раздела 7: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2458047	
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2249

15	47:01:0107003:4372	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	39.5
16	47:01:0107003:4386	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	25
17	47:01:0107003:4388	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	25
18	47:01:0107003:4414	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	41
19	47:01:0107003:4428	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	23.4
20	47:01:0107003:4430	4	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	65
21	47:01:0107003:4436	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	85
22	47:01:0107003:4437	4	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	23.6
23	47:01:0107003:4449	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	40.1
24	47:01:0107003:4461	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	40.9
25	47:01:0107003:4462	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	64
26	47:01:0107003:4476	5	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	63.9
27	47:01:0107003:4484	4	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	42
28	47:01:0107003:4489	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	86
29	47:01:0107003:4490	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	24
30	47:01:0107003:4493	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	64

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0093AAF5A5959703C736B3902DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

2.4. Объект культурного наследия регионального значения «**Восточно-выборгские укрепления**», **Батарейная гора, Интендантская гора**

2.4.1. Приказ Комитета по культуре Ленинграсдкой области от 23.03.2022 г. № 01-03/22-54 «О включении выявленного объекта «Восточно-выборгский укрепления: редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба); редут «В» (вал, ров, две потерны, пять пороховых погребов, фундаменты казарм, конбшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами); батарея «А» (вал, пороховой погреб); батарея «В» (вал, пороховой погреб); передовые укрепления: батарея «В» (вал, пороховой погреб); батарея «Г» (вал, пороховой погреб); куртина (вал, пороховой погреб, потерна); казематирвоанные траверсы (два); пороховой погреб; пороховой погреб (фундамент); батарея «Д» (вал, пороховой погреб); промежуточная батарея (вал); соединительные линии (семь)», местонахождение: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны»

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«23» марта 2022 г. № 01-03/22-54
Санкт-Петербург

О включении выявленного объекта культурного наследия «Восточно-выборгские укрепления: редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба); редут «В» (вал, ров, две потерны, пять пороховых погребов, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами); батарея «А» (вал, пороховой погреб); батарея «Б» (вал, пороховой погреб); передовые укрепления: батарея «В» (вал, пороховой погреб); батарея «Г» (вал, пороховой погреб); куртина (вал, пороховой погреб, потерна); казематированные траверсы (два); пороховой погреб; пороховой погреб (фундамент); батарея «Д» (вал, пороховой погреб); промежуточная батарея (вал); соединительные линии (семь)», местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны

В соответствии со статьями 3.1, 5.1, 9.2, 18, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», 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, на основании положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы, выполненной экспертом – юридическим лицом: обществом с ограниченной ответственностью «Темпл Групп» (аттестованный эксперт – Глинская Н.Б., приказ Минкультуры России от 07 декабря 2016 года № 2678), приказываю:

1. Включить выявленный объект культурного наследия «Восточно-выборгские укрепления: редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба); редут «В» (вал, ров, две потерны, пять пороховых погребов, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами); батарея «А» (вал, пороховой погреб); батарея «Б» (вал, пороховой погреб); передовые укрепления: батарея «В» (вал, пороховой погреб); батарея «Г» (вал, пороховой погреб); куртина (вал, пороховой погреб, потерна); казематированные траверсы (два); пороховой погреб; пороховой погреб (фундамент); батарея «Д» (вал, пороховой погреб); промежуточная батарея (вал); соединительные линии (семь)», местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием «Восточно-выборгские укрепления», 1864-1876 гг., 1907-1910 гг., вид – ансамбль, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, в составе:

1. «Редут «Б», 1860-1870-е гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Интендантская гора;
2. «Редут «В» (Укрепление графа Апраксина)», 1860-1870-е гг., 1907-1910 гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора;
3. «Батарея «А», 1860-1870-е гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Интендантская гора;
4. «Батарея «Б», 1860-1870-е гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора;
5. «Батарея «Д», 1860-1870-е гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора;
6. «Промежуточная батарея», 1860-1870-е гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора;
7. «Соединительные линии (восемь)», 1860-1870-е гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Интендантская гора. Батарейная гора;
8. «Передовое укрепление - батарея «В» и батарея «Г», 1860-1870-е гг., вид - ансамбль, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора, в составе:

8.1. «Батарея «В», 1860-1870-е гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора;

8.2. «Батарея «Г», 1860-1870-е гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора;

8.3. «Куртина», 1860-1870-е гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора;

8.4. «Казематированные траверсы (два)», 1860-1870-е гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора;

8.5. «Погреб пороховой запасный № 1», 1860-1870-е гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора;

8.6. «Погреб пороховой запасный № 2 (фундамент)», 1860-1870-е гг., вид - памятник, местонахождение: Ленинградская область. Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора.

2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», согласно приложению 1 к настоящему приказу.

3. Установить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», согласно приложению 2 к настоящему приказу.

4. Исключить выявленный объект культурного наследия «Восточно-выборгские укрепления: редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба); редут «В» (вал, ров, две потерны, пять пороховых погребов, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами); батарея «А» (вал, пороховой погреб); батарея «Б» (вал, пороховой погреб); передовые укрепления: батарея «В» (вал, пороховой погреб); батарея «Г» (вал, пороховой погреб); куртина (вал, пороховой погреб, потерна); казематированные траверсы (два); пороховой погреб; пороховой погреб (фундамент); батарея «Д» (вал, пороховой погреб); промежуточная батарея (вал); соединительные линии (семь)», местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, из Перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, утвержденного приказом комитета по культуре Ленинградской области от 01 декабря 2015 года № 01-03/15-63 (пункты: 582-596).

5. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области обеспечить:

- внесение соответствующих сведений об объекте культурного наследия, указанном в пункте 1 настоящего приказа, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- копию настоящего приказа направить в сроки, установленные действующим законодательством, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы.

- направить письменное уведомление собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия либо земельного участка, расположенного в границах территории объекта культурного наследия, о включении объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего приказа, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

6. 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.

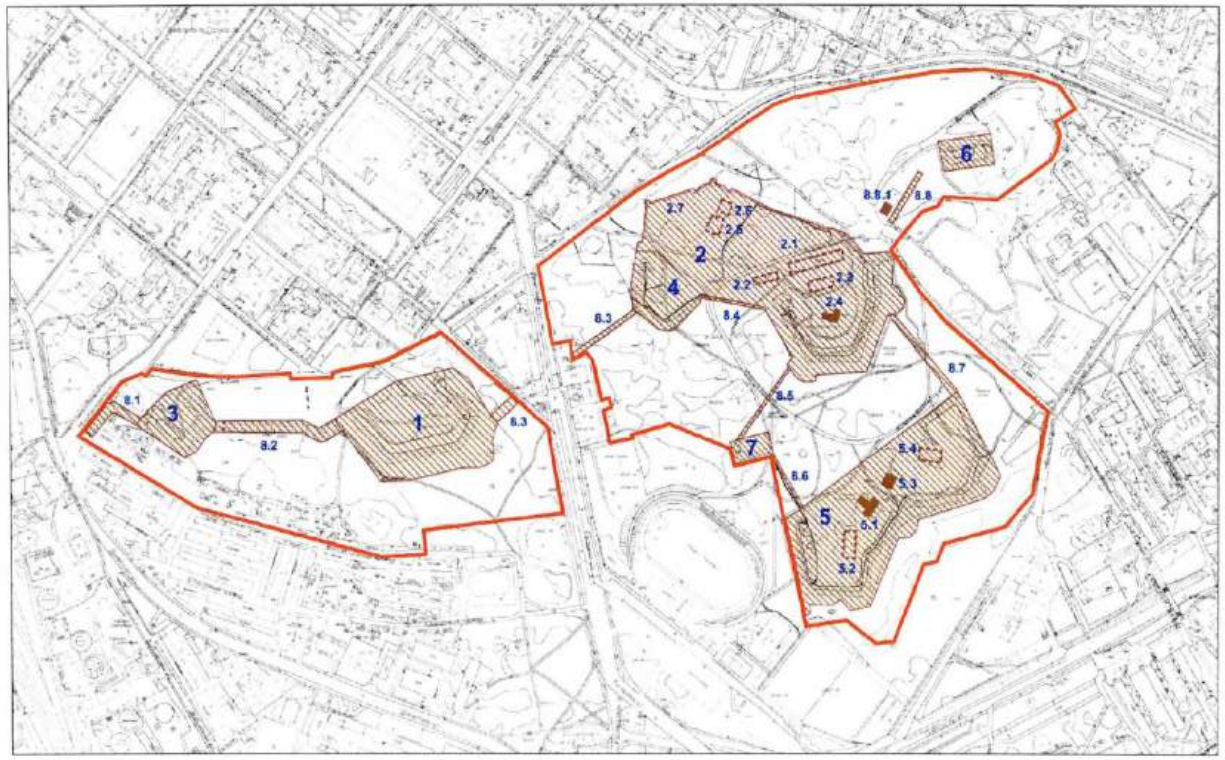
7. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

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

В.О. Цой

Приложение 1
к приказу комитета по сохранению культурного наследия
Ленинградской области
от «23» марта 2022 года
№ 01-03/22-54

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора



Условные обозначения:

- граница территории объекта культурного наследия регионального значения

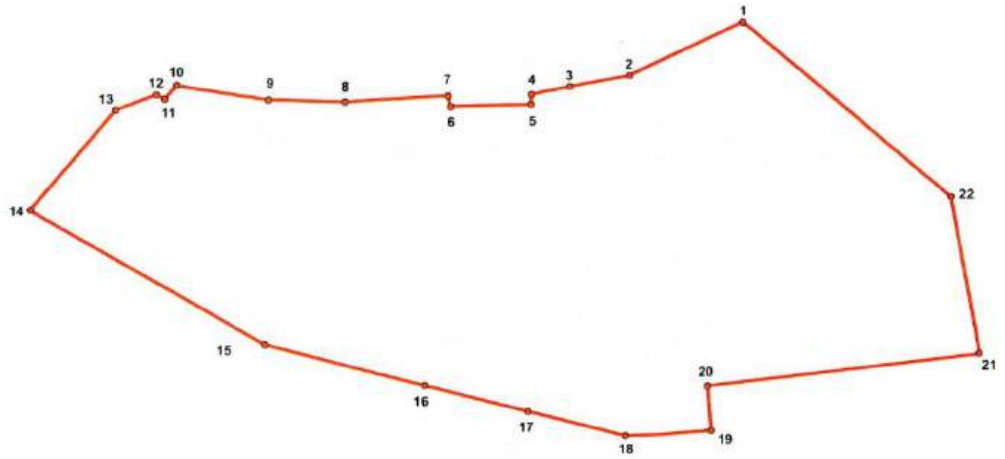
- здания и сооружения, входящие в состав объекта культурного наследия регионального значения:

1. Редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба);

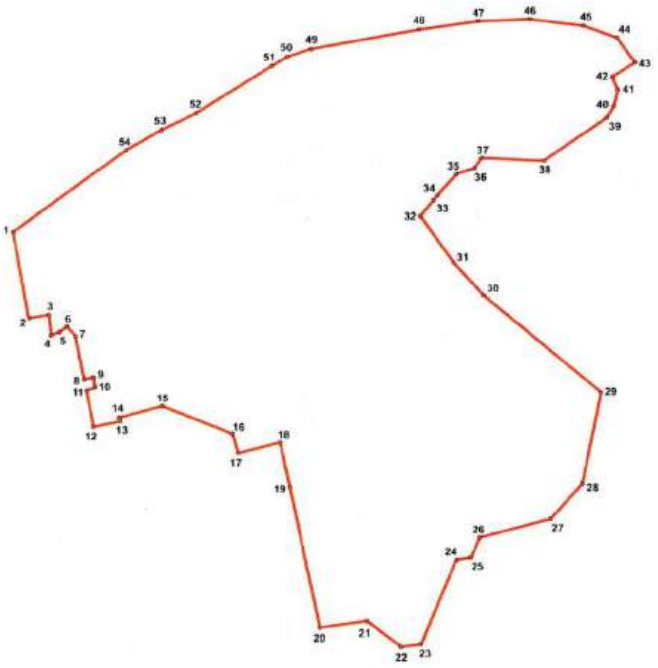
2. Редут «В» (Укрепление графа Апраксина) (вал, ров, две потерны, пять пороховых погребов, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами);

2.1. казарма №1.
2.2. казарма №2
2.3 цейхгауз №1
2.4. цейхгауз №2
2.5. конюшня №1
2.6. конюшня № 2
2.7. ограда с воротами
3. Батарея «А»
4. Батарея «Б»
5. Передовое укрепление
5.1 цейхгауз №
5.2 цейхгауз №2
5.3 погреб пороховой №1
5.4. погреб пороховой №2
6. Батарея «Д»
7. Промежуточная батарея
8. Соединительные линии
8.1 соединительная линия 1
8.2 соединительная линия 2
8.3. соединительная линия 3
8.4. соединительная линия 4
8.5. соединительная линия 5
8.6. соединительная линия 6
8.7. соединительная линия 7
8.8. соединительная линия 8
8.8.1 казарма № 3

Координаты поворотных (характерных) точек границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора



Номер поворотной (характерной) точки	Координаты поворотных (характерных) точек в местной системе координат (МСК-47, зона 1)	
	X	Y
1	1293866.18	521855.12
2	1293804.25	521816.28
3	1293750.22	521802.14
4	1293700.78	521795.68
5	1293699.38	521790.69
6	1293671.11	521789.96
7	1293669.29	521794.92
8	1293591.98	521791.93
9	1293531.01	521793.83
10	1293484.61	521802.65
11	1293478.54	521796.13
12	1293472.94	521798.99
13	1293443.27	521781.05
14	1293392.19	521722.04
15	1293546.79	521632.78
16	1293649.42	521602.09
17	1293723.17	521585.40
18	1293796.52	521577.21
19	1293843.95	521580.13
20	1293840.15	521603.82
21	1294031.40	521633.70
22	1294007.57	521738.00



Номер поворотной (характерной) точки	Координаты поворотных (характерных) точек в местной системе координат (МСК-47, зона 1)	
	X	Y
1	1293982.21	521943.69
2	1294002.47	521844.62
3	1294022.95	521846.92
4	1294026.41	521827.33
5	1294037.22	521830.10
6	1294048.57	521835.81
7	1294056.56	521829.75
8	1294067.47	521776.27
9	1294077.11	521778.44
10	1294081.67	521765.02
11	1294072.91	521762.56
12	1294083.94	521723.44
13	1294127.19	521732.76
14	1294126.56	521735.97
15	1294148.43	521744.45
16	1294239.72	521706.60
17	1294242.77	521697.26
18	1294287.72	521710.70
19	1294298.77	521669.40
20	1294338.71	521493.68
21	1294387.58	521516.57

22	1294431.83	521472.54
23	1294461.69	521476.70
24	1294493.66	521569.10
25	1294514.37	521576.39
26	1294515.49	521604.53
27	1294592.45	521627.79
28	1294627.17	521663.38
29	1294645.32	521783.14
30	1294499.81	521892.97
31	1294453.93	521954.22
32	1294430.08	521987.91
33	1294437.03	521994.73
34	1294439.88	522000.63
35	1294466.19	522029.66
36	1294479.60	522034.52
37	1294489.15	522044.01
38	1294563.50	522049.32
39	1294641.96	522100.98
40	1294652.38	522111.65
41	1294652.78	522126.60
42	1294644.63	522145.25
43	1294671.61	522167.26
44	1294640.79	522195.15
45	1294610.22	522203.71
46	1294553.60	522210.04
47	1294498.29	522205.25
48	1294431.05	522193.87
49	1294310.40	522166.90
50	1294282.13	522154.83
51	1294250.13	522136.57
52	1294183.30	522091.22
53	1294137.06	522063.99
54	1294099.27	522039.50

Особый режим использования земельного участка в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Согласно статье 5 Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации (статья 99 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ) и Федеральным законом № 73-ФЗ.

На территории объекта культурного наследия **разрешается**:

- ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;
- проведение работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов на основании комплексных научно-исследовательских работ;
- сохранение элементов планировочной структуры территории объекта культурного наследия;
- сохранение элементов природного и культурного ландшафта;
- воссоздание или компенсация историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды территории);
- проведение работ по обеспечению функционирования объекта культурного наследия и поддержанию его функциональной инфраструктуры, не нарушающих целостности его территории;
- проведение работ по озеленению и благоустройству территории, производимых, в том числе, с применением методов реставрации, направленных на формирование наиболее близкого к историческому восприятию объекта культурного наследия;
- вертикальная планировка территории, в том числе инженерные работы по отведению ливневых вод с территории и от строений
- реконструкция, ремонт существующих инженерных коммуникаций, установка малых архитектурных форм, иная хозяйственная деятельность (по согласованию с региональным органом охраны объектов культурного наследия), не противоречащая требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющая обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях, обеспечивающая недопущение ухудшения состояния территории объекта культурного наследия. Применение при

благоустройстве и оборудовании территории традиционных материалов: в покрытиях, малых архитектурных формах, исключая контрастные сочетания и яркую цветовую гамму.

На территории объекта культурного наследия **запрещается**:

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории ансамбля объектов капитального строительства;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- осуществление любых видов деятельности, ухудшающих экологические условия и гидрологический режим на территории объекта культурного наследия, создающих вибрационные нагрузки динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;
- установка рекламных конструкций;
- установка на объектах культурного наследия кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи, а также других средств технического обеспечения;
- устройство автостоянок;
- размещение промышленных и производственных предприятий, а также предприятий, связанных с пожаро- и взрывоопасной деятельностью, складов, автосервисов, автомастерских, гаражей.

Приложение 2
к приказу комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской области
от «23» марта 2022 года
№ 01-03/22-54

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

№ п/п	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно - пространственное решение территории ансамбля:	Местоположение границ территории; Объемно-пространственное решение, включая местоположение и габариты фортификационных сооружений, входящих в комплекс, в том числе: - редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба); - редут «В» (Укрепление графа Апраксина) (вал, ров, две потерны, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами); - редут «Г» (вал, пороховой погреб); - батарея «А» (вал, пороховой погреб); - батарея «Б» (вал, пороховой погреб); Передовые укрепления: - батарея «В» (вал, пороховой погреб); - батарея «Г» (вал, пороховой погреб); - куртина (вал, потерна); - казематированные траверсы (два); - погреб пороховой запасный № 1; - погреб пороховой запасный № 2 (фундамент); - батарея «Д» (вал, пороховой погреб); - промежуточная батарея (вал); - соединительные линии (семь)	
1. Редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба)			
2	Объемно - пространственное и планировочное решение:	Исторические местоположение; Габариты и конфигурация полигонального в плане земляного долговременного сооружения в виде люнета с двумя фасами с открытой горжей и двумя фланками, рвом с гранитным эскарпом и контрэскарпом перед двумя фасами и правым фланком; Высотные отметки сооружения	

3	Конструктивная система:	Исторические конструкции фундаментов; Исторические наружные и внутренние капитальные стены, в том числе и подпорные стены - местоположение, конфигурация в плане, материал (кирпич, гранитный камень); Исторические перекрытия сортии, пороховых погребов - цилиндрические, коробовые своды: местоположение, габариты, материал (кирпич); Перемычки проемов – арочные (лучковые, трехцентровые): местоположение, габариты, конфигурация, материал (кирпич), гранитные блоки;	

		Конструкции валов фаса и фланговых валов – насыпные, земляные; конструкция рва: облицовка подпорных стен кладкой из гранитного камня «рваной» фактуры;	
		Вентиляционные каналы цилиндрической формы в сводчатых перекрытиях погребов сортии - местоположение, габариты, материал (кирпич)	
4	Объемно-планировочное решение:	Историческое объемно - планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен и исторических конструкций	
5	Архитектурно-художественное решение:	Местоположение, исторические габариты, конфигурация (с арочным завершением) оконных и дверных проемов сортии и пороховых погребов;	
		Оформление арочного проема выхода нижней потерны в ров гранитным архивольтом профилированным по внутреннему радиусу, с замковым камнем, декорированным резьбой в виде двух скрещенных диагоналей;	
		Оформление откосов арочного проема сортии скругленными гранитными блоками гладкой фактуры, кованые подпятники для навешивания заполнения проема, зафиксированные в швах гранитной кладки;	
		Венчающий профилированный карниз в завершении фасадной (северной) стены сортии - из гранитных блоков гладкой фактуры	
2. Редут «В» (укрепление графа Апраксина) (вал, ров, две потерны, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменная ограда с воротами)			
6	Объемно-пространственное и планировочное решение:	Исторические местоположение редута - габариты и конфигурация, высотные отметки полигонального в плане земляного долговременного сооружения, включающего вал, ров с гранитными эскарпом и контрэскарпом, с двумя потернами, пятью пороховыми погребами;	

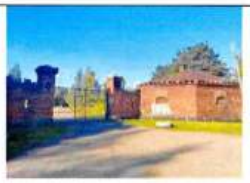
		Историческое местоположение глухой каменной ограды (между левым фланком редута «В» и правым фланком батареи «Б»); Местоположение двух ворот ограды (западные – у правого фланка батареи «Б», восточные – у левого фланка редута «В»); Конфигурация ограды в плане (сочетание прямолинейных участков с двумя выступами в виде стилизованных бастионов), габариты, высотные отметки (ступенчатая на рельефных участках), материал (кирпич, гранит); Сторожка – встроенное в ограду, пятиугольное в плане, одноэтажнное здание с многоскатной крышей – местоположение, габариты, высотные отметки	
7	Конструктивная система:	Исторические конструкции фундаментов, местоположение, габариты, материал; Исторические конструкции валов фаса и фланговых валов, траверсов, барбет – местоположение, габариты, материал (насыпные, земляные); Конструкция рва - облицовка эскарпа и контрэскарпа гранитным камнем «рваной» фактуры; Фундамент казармы № 1: исторические: местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал (гранитные блоки «рваной» фактуры);	

		Колодец у казармы № 1: историческое местоположение, габариты, материал;	
		Фундамент казармы № 2*: исторические местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал (гранитные блоки «рваной» фактуры); **на части исторического фундамента построен сарай*	
		Цейхгауз № 1: исторические местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал: фундамент - гранитные блоки «рваной» фактуры; наружные и внутренние капитальные стены - исторические местоположение, материал (кирпич); исторические перемычки проемов - местоположение, габариты, конфигурация (клинчатые), материал (кирпич);	
		Фундамент цейхгауза № 2: исторические местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал (гранитные блоки «рваной» фактуры);	
		Фундамент конюшни № 1: исторические местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал (гранитные блоки «рваной» фактуры);	
		Фундаменты конюшни № 2: исторические местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал (гранитные блоки «рваной» фактуры);	

		Исторические наружные и внутренние капитальные стены строений, в том числе и подпорные стены - местоположение, габариты, конфигурация в плане, материал (кирпич, гранитные блоки);	
		Исторические перекрытия потерн, пороховых погребов – своды (цилиндрические, коробовые): местоположение, габариты, материал (кирпич);	
		Исторические перекрытия цокольного этажа казармы № 1 - плоские по металлическим балкам с бетонным заполнением; Местоположение, габариты, материал, высотные отметки;	
		Исторические перемычки проемов потерн, пороховых погребов – местоположение, габариты, конфигурация - арочные (полуциркульные, лучковые, трехцентровые), материал (кирпич, гранитные блоки гладкой);	

		Историческая конструкция глухой каменной ограды на гранитном цоколе, контрфорсы между пряслами с внутренней стороны ограды, прясла ограды с проемами бойниц – местоположение габариты, материал (кирпич)	
8	Объемно - планировочное решение:	Историческое объемно - планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен и исторических конструкций	
9	Архитектурно - художественное решение:	Оконные и дверные проемы потерн, пороховых погребов – исторические: местоположение, габариты, конфигурация (с лучковым, циркульным завершением);	
		Историческое оформление арочных проемов потерн в гранитных эскарпах рва архивольтом из гранитных блоков гладкой фактуры, профилированым по внутреннем радиусу, с замковым камнем, декорированным резьбой в виде скрещенных диагоналей;	
		Оформление нишей стены эскарпа в зоне правого выхода правофланговой потерны, оформленного гранитным архивольтом, профилированным по внутреннему радиусу, с замковым камнем, декорированным резьбой в виде двух перекрещивающихся диагоналей;	

		Исторические проемы цокольного этажа казармы № 1 – местоположение, конфигурация (с плоскими перемычками из крупногабаритных гранитных блоков), габариты;	
		Оформление глухой кирпичной ограды: лицевой красный кирпич, цоколь из гранитных крупногабаритных блоков, обработанных фактурой «скала», кирпичный декор: венчающий профилированный карниз ограды с аттиковой стенкой, в виде стилизованных зубцов с верхней скошенной гранью – местоположение, габариты, материал (кирпич);	
		Исторические оконные проемы выступающих фасов (стилизованных бастионов): местоположение, габариты, конфигурация (с арочным лучковым завершением);	
		Оформление оконных проемов - выступающая кладка арочной лучковой перемычки и наружного кирпичного подоконника;	
		Оформление проемов бойниц веерным замковым камнем, выступающим из плоскости стены;	
		Кирпичные столбы ворот, прямоугольные в плане, на высоком цоколе из грубообработанных гранитных блоков;	
		Оформление двух граней столбов декоративными нишами с арочной стрельчатой перемычкой; Венчающий профилированный карниз кирпичных столбов с зубчатым поясом ниже карниза, зубцы - в завершении карниза;	

		Оформление фасадов сторожки – исторические оконные проемы: местоположение, габариты, конфигурация (с арочным лучковым завершением), материал (кирпич), крыша на пять скатов, габариты, материал окрытия (сталь); Оформление оконных проемов - выступающая кладка арочной лучковой перемычки и наружного кирпичного подоконника, венчающий профилированный карниз - с аттиковой стенкой, в виде стилизованных зубцов с верхней скошенной гранью – местоположение, габариты, материал (кирпич)	
3. Передовое укрепление: батарея «В» (вал, пороховой погреб); батарея Г (вал, пороховой погреб), куртина (вал, потерна), казематированные траверсы (два), погреб пороховой запасный, погреб пороховой (фундамент)			
11	Объемно - пространственное и планировочное решение:	Исторические местоположение, габариты, конфигурация и высотные отметки полигонального в плане земляного долговременного сооружения, включающего два вала, соединяющих их куртину, два казематированных траверса, ров с гранитными эскарпом и контрэскарпом, траншеи, четыре пороховых погреба, потерну	
3.1. Батарея «В» (вал, пороховой погреб)			
12	Объемно - пространственное и планировочное решение:	Исторические местоположение, габариты и конфигурация полигонального в плане земляного долговременного сооружения, в виде люнета с фасами с открытой горжей и фланками, рвом с полукапониром, траншей, высотные отметки сооружения	
13	Конструктивная система:	Исторические наружные и внутренние капитальные стены строений, в том числе и подпорные стены - местоположение, габариты, конфигурация в плане, материал (кирпич, гранитные блоки);	

		Исторические перекрытия потерн, пороховых погребов - своды (цилиндрические, коробовые): местоположение, габариты, материал (кирпич); Исторические перемычки проемов потерн, пороховых погребов – местоположение, габариты, конфигурация - арочные (полуциркульные, лучковые, трехцентровые), материал (кирпич, гранитные блоки гладкой)	
14	Объемно - планировочное решение:	Историческое объемно - планировочное решение в габаритах исторических подпорных стенок, капитальных стен и исторических конструкций	
15	Архитектурно - художественное решение:	Местоположение, исторические габариты, конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов казематов	
		3.2. Батарея «Г» (вал, пороховой погреб)	
16	Объемно - пространственное и планировочное решение:	Исторические местоположение, габариты и конфигурация полигонального в плане земляного долговременного сооружения, в виде люнета с фасами с открытой горжей и фланками, рвом с полукапониром, траншей, высотные отметки сооружения	
17	Объемно - планировочное решение:	Историческое объемно - планировочное решение в габаритах исторических, капитальных стен и исторических конструкций сооружений (потерн, погребов)	
18	Конструктивная система:	Исторические конструкции фундаментов – местоположение, габариты, материал, конструкции валов фаса и фланговых валов – насыпные, земляные;	
		Облицовка откосов эскарпа и контрэскарпа рва полигональной кладкой из гранитного камня «рваной» фактуры;	
		Наружные и внутренние капитальные стены, в том числе и подпорные стены - местоположение, конфигурация в плане, материал (кирпич, гранитный камень);	

		Вентиляционная шахта запасного порохового погреба в верхней части вала Батареи «Г»;	
		Запасной пороховой погреб Батареи «Г» - исторические перекрытия сортии, пороховых погребов - цилиндрические, коробовые своды: местоположение, габариты, материал (кирпич);	
		Перемычки проемов - арочные (лучковые, трехцентровые): местоположение, габариты, конфигурация, материал (кирпич), гранитные блоки	
19	Архитектурно - художественное решение:	Местоположение, исторические габариты, конфигурация (с арочным завершением) оконных и дверных проемов сортии и пороховых погребов; Оформление арочного проема выхода нижней потерны в ров гранитным архивольтом профилированным по внутреннему радиусу, с замковым камнем, декорированным резьбой	
3.3. Куртина (вал, потерна)			
20	Объемно - пространственное и планировочное решение:	Исторические местоположение, габариты и конфигурация прямоугольного в плане земляного долговременного сооружения с потерной в центральной части куртины, рвом, высотные отметки сооружения	
21	Конструктивная система:	Облицовка гранитом эскарпов рва и контрэскарпа рва;	

		Вал куртины - исторические: местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал (земляная насыпь); Внутренние и наружные капитальные стены потерны - исторические: местоположение, габариты, материал (гранитные блоки гладкой фактуры, кирпич); Своды перекрытия потерны исторические: местоположение, габариты цилиндрического свода, материал (кирпич).	
22	Архитектурно - художественное решение:	Оформление арочного полуциркульного проема потерны архивольтом; Облицовка стен потерны гранитными блоками гладкой фактуры	
		3.4. Казематированные траверсы (два)	
23	Объемно - пространственное и планировочное решение:	Казематированный траверс № 1*: исторические: местоположение, габариты, материал; **находится в руинированном состоянии* Казематированный траверс № 2: т-образное в плане каменное одноэтажное сооружение с обваловкой стен и крыши земляной насыпью; Исторические местоположение, габариты, материал несущих конструкций (кирпич, гранитный камень)	
24	Конструктивная система:	Исторические конструкции фундаментов - местоположение; Габариты, материал, наружные и внутренние капитальные стены, в том числе и подпорные стены - местоположение, конфигурация в плане, материал (кирпич, гранитный камень); Своды перекрытия - исторические: местоположение, габариты цилиндрического свода, материал (кирпич).	

25	Архитектурно - художественное решение:	Оформление фасадов - лицевая кирпичная кладка, щипцовое завершение фасада, оформление арочного дверного проема архивольтом	
3.5. Пороховые погреба: 3.5.1. Погреб пороховой запасный № 1			
26	Объемно - пространственное и планировочное решение:	Исторические местоположение, габариты прямоугольного в плане, одноэтажного кирпичного здания с двухскатной крышей, объемом высокой кирпичной восьмигранной в плане вентиляционной шахты	
27	Конструктивная система:	Наружные и внутренние капитальные стены, местоположение, конфигурация в плане, материал (кирпич, гранитный камень); Сводчатые перекрытия - исторические местоположение, габариты, конфигурация (цилиндрические, коробовые, коробовые с распалубками), материал (кирпич); Историческое окрытие двускатной крыши – дерновое	
28	Архитектурно - художественное решение:	Оформление фасадов - лицевая кирпичная кладка; Щипцовое завершение фасада, оформление оконных и дверных проемов кирпичными нишами, кирпичными перемычками, профилированный венчающий карниз щипцового завершения торцевых фасадов.	
3.5.2. Погреб пороховой запасный № 2 (фундамент, фрагменты стен)			
29	Объемно - пространственное и планировочное решение:	Исторические: местоположение, конфигурация в плане, габариты	

30	Конструктивная система:	Исторические габариты, материал (гранитный камень, кирпич)	
4. Батарея «А» (вал, пороховой погреб)			
31	Объемно - пространственное и планировочное решение:	Исторические габариты и конфигурация полигонального в плане земляного долговременного сооружения, с одним фасам и двумя фланками и открытой горжей, двумя аппарелями, барбетами, пороховым погребом, высотные отметки сооружения	
32	Конструктивная система:	Исторические конструкции фронтального вала – насыпной, земляной; Исторические капитальные стены порохового погреба – местоположение, габариты и конфигурация в плане, материал (кирпич); Перекрытия порохового погреба кирпичные своды – коробовые с распалубками; Исторические перемычки проемов – местоположение, конфигурация (арочные циркульные, лучковые), материал – (кирпич)	
33	Объемно - планировочное решение:	Историческое объемно - планировочное решение в габаритах исторических подпорных стенок, капитальных стен и исторических конструкций	
34	Архитектурно - художественное решение:	Местоположение, исторические габариты, конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов порохового погреба	
5. Батарея «Б» (вал, пороховой погреб)			
35	Объемно - пространственное и планировочное решение:	Исторические габариты и конфигурация в плане, полигонального в плане земляного долговременного сооружения, с двумя фасами и двумя фланками и открытой горжей, барбетами, двумя аппарелями, пороховым погребом, высотные отметки сооружения	

36	Конструктивная система:	Исторические конструкции валов – местоположение, габариты, материал (насыпные, земляные); Исторические капитальные стены порохового погреба – местоположение, габариты и конфигурация в плане, материал (кирпич); Перекрытия порохового погреба кирпичные своды – коробовые, с распалубками; Иисторические перемычки проемов – местоположение, конфигурация (арочные циркульные, лучковые) материал – (кирпич)	
37	Архитектурно - художественное решение:	Оформление дверных и оконных проемов порохового погреба арочными кирпичными нишами – исторические местоположение, габариты, конфигурация (с лучковым завершением), материал (кирпич)	
6. Батарея «Д» (вал, пороховой погреб)			
38	Объемно - пространственное и планировочное решение:	Исторические габариты и конфигурация полигонального* в плане земляного долговременного сооружения, с пороховым погребом, высотные отметки сооружения; **левый фланк батарей утрачен при строительстве водонапорной башни*	
39	Конструктивная система:	Исторические конструкции вала – насыпные, земляные; Исторические капитальные стены порохового погреба – местоположение, габариты и конфигурация в плане, материал (кирпич, гранитный камень); Перекрытия порохового погреба кирпичные своды - исторические местоположение, габариты и конфигурация в плане, материал (кирпич)	

40	Архитектурно - художественное решение:	Историческое оформление фасадов порохового погреба - лицевая кирпичная кладка, щипцовое завершение фасада, проемов кирпичными нишами, кирпичными перемычками	
7. Промежуточная батарея (вал, пороховой погреб)			
41	Объемно - пространственное и планировочное решение:	Исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане земляного долговременного сооружения, с барбетами, пороховым погребом, высотные отметки сооружения	
42	Конструктивная система:	Исторические конструкции валов – насыпные, земляные; Облицовка подпорной стены гранитным камнем; Исторические капитальные стены порохового погреба – местоположение, габариты и конфигурация в плане, материал (кирпич); Перекрытия порохового погреба своды – исторические местоположение, габариты и конфигурация (коробовые), материал (кирпич)	
8. Соединительные линии (восемь)			
43	Объемно - пространственное и планировочное	Соединительные линии (восемь) восточно-выборгских укреплений - исторические местоположение,	

	решение:	конфигурация в плане, габариты, высотные отметки: Соединительная линия № 1: местоположение - у правого фланка батареи «А». (Интендантская гора);	
		Соединительная линия № 2: местоположение - между батареей «А» и редутом «Б» (Интендантская гора);	
		Соединительная линия № 3: местоположение между редутом «Б» и батареей «Б» (Интендантская гора);	
		Соединительная линия № 3: местоположение - между редутом «Б» и батареей «Б» (Батарейная гора);	
		Соединительная линия № 4: местоположение - между редутом «В» и батареей «Б» (Батарейная гора);	
		Соединительная линия № 5: местоположение - между редутом «В» и промежуточной батареей (Батарейная гора);	
		Соединительная линия № 6: местоположение - между промежуточной батареей и батареей «В» передового укрепления (Батарейная гора);	

		Соединительная линия № 7: местоположение - между редутом «В» и батареей «Г» передового укрепления (Батарейная гора);	
		Соединительная линия № 8: местоположение - между редутом «В» и батареей «Д» (Батарейная гора);	
		Казарма № 3: исторические местоположение, конфигурация, габариты, прямоугольного в плане, деревянного одноэтажного здания с двускатной крышей на гранитном цоколе	
44	Конструктивная система:	Соединительные линии 1, 2, 3, 8 - исторические конструкции валов соединительных линий – насыпные, земляные; Соединительные линии 4, 5, 6, 7 - исторические конструкции земляных валов с гранитными подпорными стенками	
45	Архитектурно-художественное решение:	Цоколь из крупногабаритных гранитных блоков «рваной» фактуры; Обшивка профилированной доской в вертикальном и горизонтальном направлении; Крыльцо на юго-восточном фасаде с деревянными ступенями, двускатным козырьком; Оформление оконных проемов деревянными наличниками	

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

2.4.2. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 г. № 01-03/23-243 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«23» ноября 2023 г. № 01-03/23-243

Санкт-Петербург

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

В соответствии со статьями 9.2, 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьями 4, 10 областного закона Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-03 «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972, 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, на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны, выполненной аттестованными Минкультуры России экспертами: Николаевой В.Н. (приказ Минкультуры России от 25 августа 2020 года № 996); Дубининым И.В. (приказы Минкультуры России от 25 августа 2020 года № 996 и от 04 февраля 2021 года № 142); Губиным Я.В. (приказы Минкультуры России 25 декабря 2019 года № 2032, от 04 февраля 2021 года № 142, от 11 октября 2021 года № 1668),

приказываю:

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

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

- обеспечить внесение соответствующих сведений в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора;

- направить информацию об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах данных зон, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы, в срок и в порядке, установленные действующим законодательством;

- направить копию настоящего приказа в соответствующий орган местного самоуправления городского округа или муниципального района, на территории которого расположены зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Убытки лицам, указанным в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещаются в срок, установленный частью 11 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Убытки лицам, указанным в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещаются органом, указанным в пункте 3 части 8 статьи 57.1. Земельного кодекса Российской Федерации.

6. 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» информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

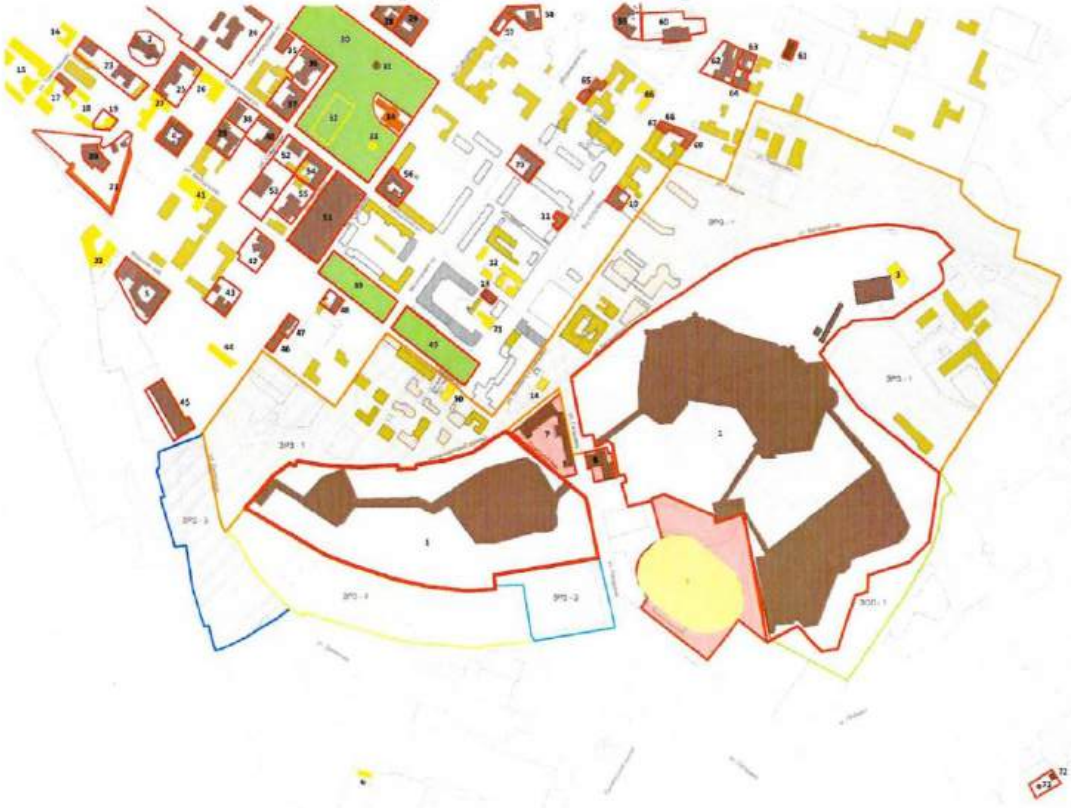
7. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Заместитель Председателя Правительства
Ленинградской области - председатель
комитета по сохранению культурного наследия В.О. Цой

Приложение 1
к приказу комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской области
от «23» ноября 2023 года
№ 01-03/23-293

Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

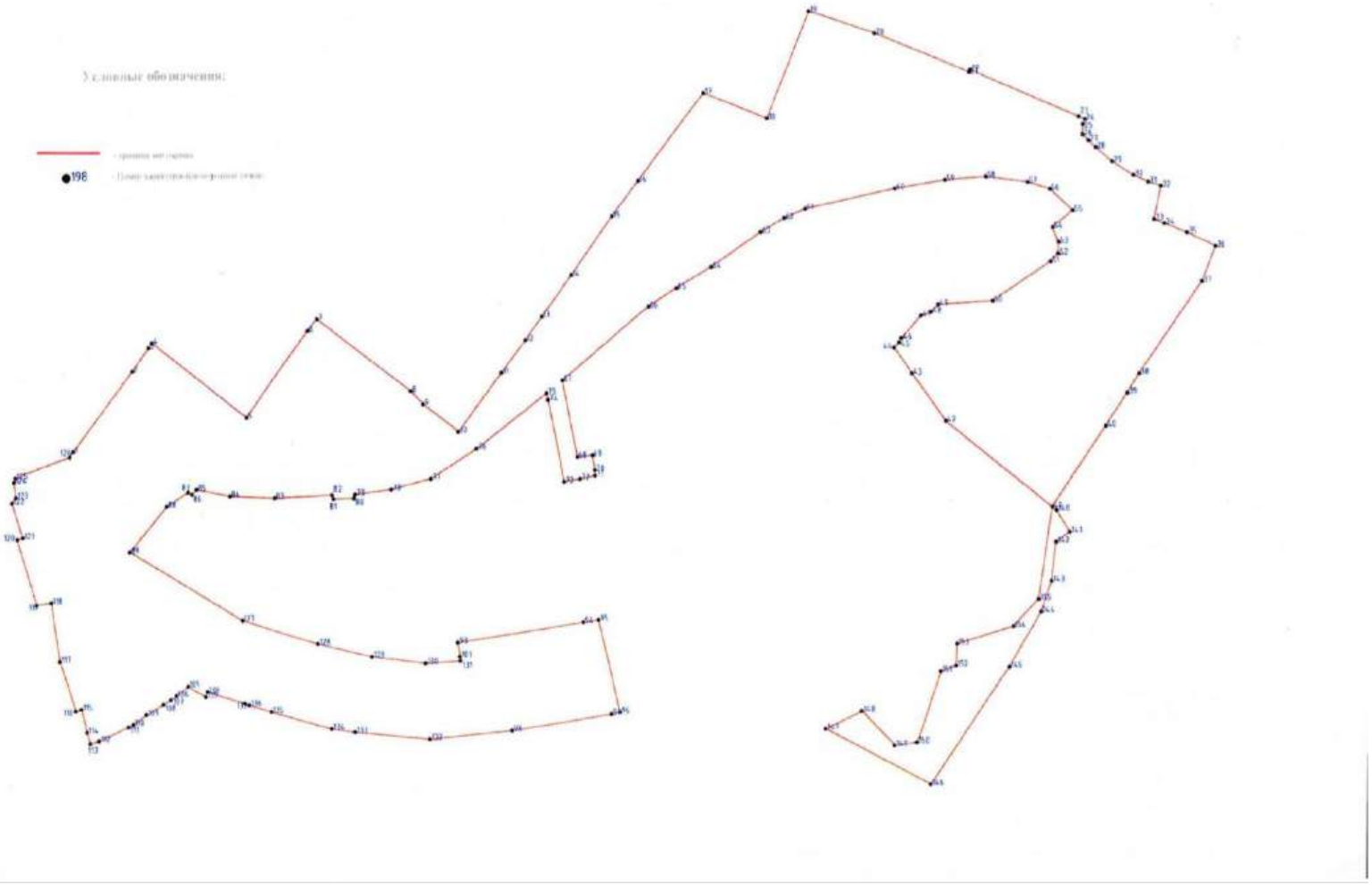


Условные обозначения:

- границы объектов культурного наследия
- территория объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-Выборгские укрепления»
- граница зоны регулируемой застройки ЗРЗ-1
- граница зоны регулируемой застройки ЗРЗ-2
- граница зоны регулируемой застройки ЗРЗ-3
- граница зоны регулируемой застройки ЗРЗ-4
- граница зоны охраняемого ландшафта ЗОЛ-1
- границы кадастровых участков
- ценная историческая застройка
- зеленые насаждения
- объекты культурного наследия федерального значения
- объекты культурного наследия регионального значения
- объекты культурного наследия муниципального значения
- территории объектов культурного наследия
- выявленные объекты культурного наследия значения

1. «Восточно-Выборгские укрепления» (исследуемый объект)
2. «Преображенский собор» (г. Выборг, Соборная пл., 1)
3. «Водонапорная башня» (1930 г., г. Выборг, ул. Некрасова, 29)
4. «Жилой дом акционерного общества "Пеликан"» (1906 г., Г. Солберг, г. Выборг, Ленинградский пр., 2)
5. «Мельница, хлебокомбинат» (1931 г., Э. Хуттунен, г. Выборг, Морская наб., 3, Ленинградский пр., 1)
6. ««Церковь Никольская» (1903 г., стр. мастер А.Исаксон, г. Выборг, ул. Данилова, 15)
7. «Училище профессиональное» (1930 г., В. Кейнонен, г. Выборг, ул. Крепостная, 57)
8. «Школа промышленная и лесотехническая» (1935 г., г. Выборг, ул. Крепостная, 52)
9. «Центральный спортивный комплекс Паттеримяки» (1930-е гг., г. Выборг, ул. Физкультурная, 2)
10. «Жилой дом» (г. Выборг, б-р Кутузова, 31)
11. «Жилой дом В. Хуиту» (г. Выборг, б-р Кутузова, 10)
12. «Усадьба городская» (II пол. XIX в., г. Выборг, ул. Крепостная, 42, б-р Кутузова, 8)
13. «Дом жилой с магазинами, гаражом» (г. Выборг, ул. Крепостная, 47)
14. «Особняк» (1907 г., Ф. Т. Гесслер, г. Выборг, ул. Васильева, 3)
15. 18. «Комплекс строений артиллерийского полка» (18-1 пол.20 вв., г. Выборг, Выборгская ул., 15, 19, ул. Южный вал, 30)
16. «Жилой дом б.Н.Александровой» (1891 г., К. Иконен, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, 23/6)
17. «Комплекс зданий Выборгского управления "Газ и электричество" (6 построек)» (г. Выборг, Выборгская ул., 17)
19. «Дом шведско-немецкого прихода» (1932 г., У. Ульберг, г. Выборг, Выборгская ул., 21)
20. «Здание музея изящных искусств и школы живописи» (г. Выборг, ул. П. Ф. Ладанова, 1)
21. «Бастион "Пантерлакс"» (1568-1592 гг., г. Выборг, ул. П. Ф. Ладанова, 1)
22. «Складское здание кооперативной оптовой фирмы "Осуус Туккукауппа" (1937 г., Г. Ятерроос, А.Сарвела, г. Выборг, Морская наб., 1)
23. «Дом президента губернского суда. 1779 г.» (г.Выборг, ул. Сторожевой башни, 27)
24. «Комплекс построек военного ведомства» (Кон.18 в., 1950-е гг., г. Выборг, ул. Крепостная, уч. 26)
25. «Лицей» (г. Выборг, ул. П.Ф. Ладанова, 3/27)
26. «Русская женская школа со службами» (1886 г., г. Выборг, Ленинградский пр., 6)
27. «Коммерческий и земледельческий лицей» (1896, начало 20 в., г. Выборг, Выборгская ул., 34/3)
28. «Жилой дом» (г. Выборг, пр. Ленина, 18)
29. «Жилой и торговый дом акционерного общества «Кулма» (корпус 1)» (г. Выборг, пр. Ленина, 20, к. 1)
30. «Торгельский парк - эспланада. Комплекс» (2 пол.19-1 п.20 вв., г. Выборг, пр. Ленина)
31. «Скульптура "Лось» (г. Выборг, пр. Ленина, сквер)
32. «Новый кафедральный собор (фундаменты)(г.Выборг, ул. Крепостная, 30, 32)
33. «Финское воинское братское захоронение членов прихода Выборгского лютеранского кафедрального собора» (г.Выборг, ул. Выборгская, участок парка им. В.И. Ленина к югу от здания городской библиотеки
34. «Здание библиотеки» (1935 г, г. Выборг, пр. Суворова, 4)
35. «Школа» (г.Выборг, Ленинградский пр., 15)
36. «Центральная народная школа» (г. Выборг, ул. Советская, 16)
37. «Почтамт» (г.Выборг, ул. Советская, 14)
38. «Шведская женская школа» (1885, Я. Аренберг, 1930-е гг., г. Выборг, Ленинградский пр., 11, Крепостная ул., 31)
39. «Жилой дом» (г. Выборг, Ленинградский пр., 9)
40. «Здание губернского правления» (к.19 в., г. Выборг, Советская ул., 12)
41. «Здание б. мебельной фабрики М. Пиетиненакон» (19-нач.20 вв., г. Выборг, Ленинградский пр., 5)
42. «Школа» (г.Выборг, ул. Выборгская, 25)
43. «Жилой дом акционерного общества «Агрикола» (г. Выборг, Морская наб., 24)
44. «Морское торговое училище» (1938 г., Р. Упюр, г. Выборг, Морская наб., 5)
45. «Административное и складское здание фирмы «Ханкки» (1942 г., г. Выборг, ул. Данилова, 5)
46. «Жилой дом с магазинами акционерного общества «Понтус» (г. Выборг, пр. Суворова, 1)
47. «Жилой дом» (г.Выборг, Суворовский пр., 3)
48. «Жилой дом с флигелем» (г. Выборг, ул. Садовая, 3, 3а)
49. «Сквер на ул. Садовой Пантелеймонскату» (1 пол.20 в., г. Выборг, Садовая ул.)
50. «Молитвенный дом адвентистов» (2 пол.19 в., 1935 г., В. Раутиайнен, г. Выборг, Садовая ул., 17)
51. «Сквер на пр. Суворовский (б. Школьная пл.)» (г. Выборг, ул. Пушкинская, Суворовский пр.)
52. «Дом губернатора» (г. Выборг, Крепостная ул., 35)
53. «Лицей» (г. Выборг, ул. Советская, 7)
54. «Жилой дом Виклунда со службами» (г. Выборг, ул. Пушкина, 2/37)
55. «Классический лицей» (г.Выборг, ул. Пушкина, 10)
56. «Дом А. Эдена» (г. Выборг, Суворовский пр., 13)
57. «Жилой дом» (г.Выборг, пр. Суворова, 25)
58. «Жилой дом» (г.Выборг, Ленинградское шоссе, 1)
59. «Лицей» (г.Выборг, Школьная пл., 2)
60. «Лицей» (г.Выборг, Школьная пл., 2)
61. «Дом доходный, рубеж XIX-XX вв. Здесь в сентябре 1917 г. жил В.И. Ленин» (г.Выборг, ул. Тургенева, 8)
62. «Пожарное депо» (г.Выборг, бульвар Кутузова, 47)
63. «Полицейское управление: служебное здание, конюшня» (1906 г., И. Бломкнист, ул. Тургенева, 3, А,Б)
64. «Жилой дом акционерного общества «Калеварииие» (г. Выборг, ул. Первомайская, 2)
65. «Магазин, контора» (г.Выборг, ул. Мира, 8)
66. «Финская совместная школа» (1911 г., Г. Фразер, А. Шульман, г. Выборг, Школьная пл., 5)
67. «Жилой дом с магазином» (г. Выборг, бульвар Кутузова, 41)
68. «Жилой дом акционерного общества «Айнола» (г. Выборг, ул. Некрасова, 1)
69. «Жилой дом акционерного общества «Айнола» (г. Выборг, ул. Некрасова, 3)
70. «Жилой дом с магазинами акционерного общества «Арина» (г. Выборг, пр. Ленина, 7)
71. «Жилой дом б. Н. Ламметмаа» (1921 г., П. Уотила, г. Выборг, бульвар Кутузова, 2)
72. «Дом, где в сентябре – октябре 1917 г. жил и работал В.И. Ленин» г.Выборг, ул. Рубежная, 15 на доме установлена мемориальная доска. В доме находится квартира-музей В.И. Ленина)
73. «Памятник М.И. Калинину, из бронзы и гранита» (г. Выборг, пл. Суворова)

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора



Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47, зона 1	
	X	Y
1	521852,63	1293317,11
2	521956,56	1293397,69
3	521987,10	1293420,33
4	521993,22	1293424,67
5	521895,48	1293554,21
6	522007,95	1293637,35
7	522023,26	1293649,61
8	521929,61	1293777,36
9	521912,59	1293793,81
10	521877,04	1293841,75
11	521953,57	1293899,34
12	521996,00	1293931,75
13	522026,45	1293954,18
14	522080,23	1293994,65
15	522156,62	1294050,41
16	522202,58	1294085,78
17	522316,46	1294173,46
18	522283,88	1294258,86
19	522423,15	1294315,33
20	522394,69	1294403,62
21	522345,19	1294530,97
22	522348,13	1294532,17
23	522289,08	1294678,87
24	522285,52	1294687,04
25	522278,91	1294684,49
26	522266,03	1294684,15
27	522258,30	1294691,77
28	522249,32	1294701,65
29	522231,21	1294723,60
30	522213,89	1294752,16
31	522205,28	1294772,10
32	522200,16	1294789,75
33	522156,75	1294780,51
34	522151,54	1294794,55

35	522140,03	1294825,48
36	522123,01	1294864,37
37	522077,23	1294846,00
38	521957,06	1294760,93
39	521931,47	1294745,27
40	521888,57	1294716,32
41	521783,14	1294645,32
42	521892,97	1294499,81
43	521954,22	1294453,93
44	521987,91	1294430,08
45	521994,73	1294437,03
46	522000,63	1294439,88
47	522029,66	1294466,19
48	522034,52	1294479,60
49	522044,01	1294489,15
50	522049,32	1294563,50
51	522100,98	1294641,96
52	522111,65	1294652,38
53	522126,60	1294652,78
54	522145,25	1294644,63
55	522167,26	1294671,61
56	522195,15	1294640,79
57	522203,71	1294610,22
58	522210,04	1294553,60
59	522205,25	1294498,29
60	522193,87	1294431,05
61	522166,90	1294310,40
62	522154,83	1294282,13
63	522136,57	1294250,13
64	522091,22	1294183,30
65	522063,99	1294137,06
66	522039,50	1294099,27
67	521943,69	1293982,21
68	521844,62	1294002,47
69	521846,62	1294022,95
70	521827,33	1294026,41
71	521820,53	1294026,69
72	521816,24	1294006,26
73	521812,34	1293984,34
74	521918,27	1293962,52
75	521927,10	1293960,48

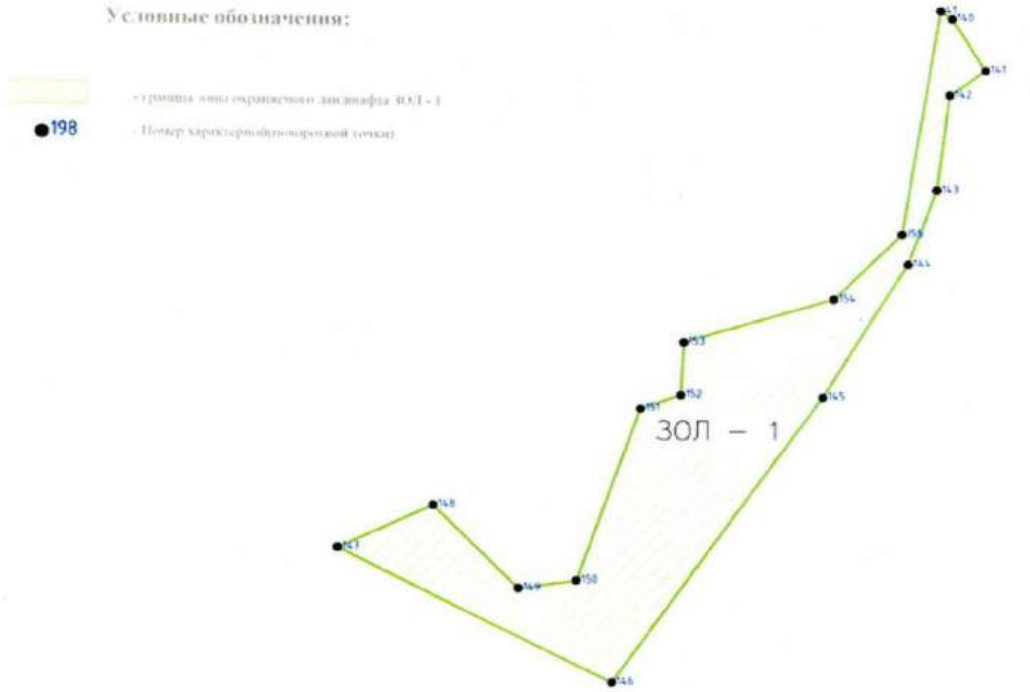
76	521855,12	1293866,18
77	521816,28	1293804,25
78	521802,14	1293750,22
79	521795,68	1293700,78
80	521790,69	1293699,38
81	521789,96	1293671,11
82	521794,92	1293669,29
83	521791,31	1293591,98
84	521793,83	1293531,01
85	521802,65	1293484,61
86	521796,13	1293478,54
87	521798,99	1293472,94
88	521781,05	1293443,27
89	521722,04	1293392,19
127	521632,78	1293546,79
128	521602,09	1293649,42
129	521585,40	1293723,17
130	521577,21	1293796,52
131	521580,13	1293843,95
101	521586,04	1293843,00
93	521603,82	1293840,15
94	521630,45	1294010,59
95	521633,70	1294031,40
96	521513,88	1294060,33
97	521511,44	1294048,68
98	521490,31	1293913,54
132	521478,82	1293802,16
133	521487,92	1293699,56
134	521492,19	1293667,68
135	521514,13	1293586,12
136	521523,19	1293555,45
137	521525,06	1293549,06
138	521540,22	1293497,47
139	521533,73	1293495,40
105	521547,47	1293470,98
106	521535,16	1293454,57
107	521530,02	1293446,72
108	521524,58	1293436,71
109	521510,98	1293412,99
110	521498,79	1293394,82
111	521495,91	1293388,37

112	521478,00	1293348,19
113	521474,41	1293336,29
114	521489,12	1293331,67
115	521518,65	1293324,48
116	521516,44	1293316,66
117	521580,88	1293295,62
118	521657,11	1293284,52
119	521654,59	1293263,92
120	521739,87	1293238,65
121	521742,29	1293246,20
122	521787,34	1293231,76
123	521794,51	1293237,23
124	521814,38	1293234,98
125	521819,96	1293236,81
126	521846,00	1293311,97
41	521783,14	1294645,32
140	521778,94	1294651,25
141	521751,25	1294668,86
142	521737,76	1294650,60
143	521687,33	1294644,65
144	521647,19	1294630,54
145	521575,54	1294587,44
146	521422,39	1294480,34
147	521493,68	1294338,71
148	521516,57	1294387,58
149	521472,54	1294431,83
150	521476,70	1294461,69
151	521569,10	1294493,66
152	521576,39	1294514,37
153	521604,53	1294515,49
154	521627,79	1294592,45
155	521663,38	1294627,17

Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Обозначение части границы		Описание прохождения части границы
от т.	до т.	
1	4	В северо-восточном направлении вдоль пр. Суворова
4	5	В юго-восточном направлении вдоль Морской наб.
5	7	В северо-восточном направлении вдоль Московского пр.
7	10	В юго-восточном направлении вдоль ул. Садовая
10	13	В северо-восточном направлении вдоль ул. Михаила Васильева
13	17	В северо-восточном направлении по границам землепользования
17	18	В юго-восточном направлении вдоль ул. Репина
18	19	В северо-восточном направлении вдоль ул. Некрасова
19	24	В юго-восточном направлении по границам землепользования
24	26	В южном направлении по границам землепользования
26	32	В юго-восточном направлении по границам землепользования
32	41	В юго-западном направлении вдоль ул. Сборная
41	44	В северо-западном направлении вдоль ул. 2-я Южная
44	55	В северо-восточном направлении по границам землепользования
55	58	В северо-западном направлении вдоль ул. Батарейная
58	67	В юго-западном направлении вдоль ул. Батарейная
67	68	В юго-восточном направлении вдоль ул. Гагарина
68	69	В восточном направлении вдоль проезда
69	71	В южном направлении вдоль проезда
71	73	В юго-западном направлении вдоль проезда
73	76	В северо-западном направлении вдоль ул. Гагарина
76	82	В юго-западном направлении вдоль Интендантского проезда
82	85	В западном направлении вдоль проезда
85	89	В юго-западном направлении вдоль Московского пр.
89	131	В юго-восточном направлении вдоль Волейбольный пр-д
131	93	В северном направлении по границам землепользования
93	95	В северо-восточном направлении по границам землепользования
95	96	В юго-восточном направлении вдоль ул. Гагарина
96	98	В юго-восточном направлении вдоль Стартовом пр-д
98	105	В западном направлении вдоль ул. Стартовый пр-д
105	113	В юго-западном направлении по границам землепользования
113	115	В северо-западном направлении по границам землепользования
115	116	В юго-западном направлении по границам землепользования
116	118	В северо-западном направлении по границам землепользования
118	119	В юго-западном направлении по границам землепользования
119	120	В северо-западном направлении по границам землепользования
120	121	В северо-восточном направлении по границам землепользования
121	122	В северо-западном направлении по границам землепользования
122	125	В северо-восточном направлении по границам землепользования
125	1	В северо-восточном направлении по границам землепользования
41	141	В юго-восточном направлении вдоль ул. 2-я Южная
141	142	В юго-западном направлении по границам землепользования
142	146	В юго-западном направлении по Физкультурной ул.
146	147	В северо-западном направлении по границам землепользования
147	148	В северо-восточном направлении по границам землепользования
148	149	В юго-восточном направлении по границам землепользования
149	150	В восточном направлении по границам землепользования
150	41	В северо-восточном направлении по границам землепользования

Карта (схема) границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора



Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

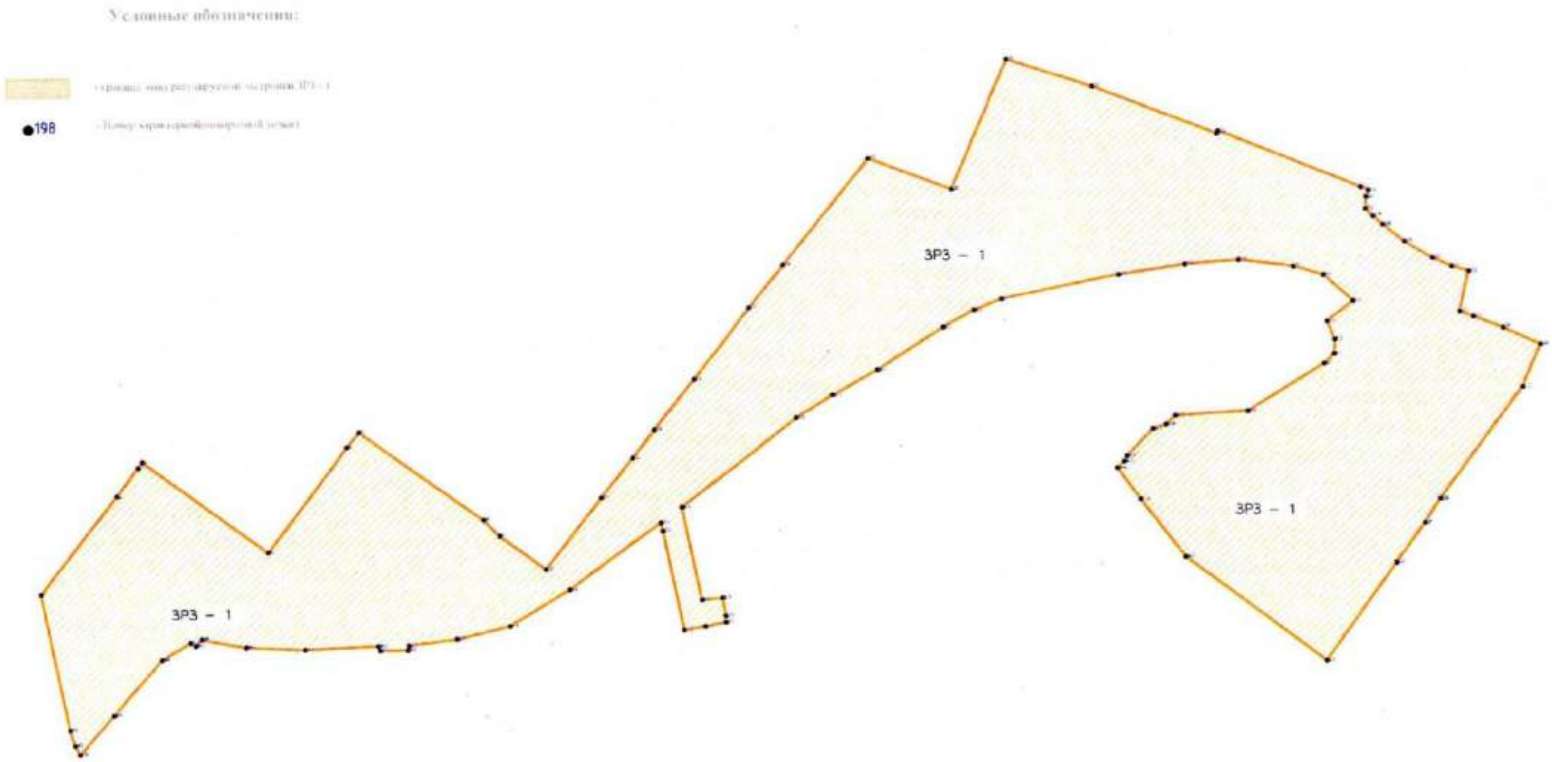
Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X	Y
41	521783,14	1294645,32
140	521778,94	1294651,25
141	521751,25	1294668,86
142	521737,76	1294650,60
143	521687,33	1294644,65
144	521647,19	1294630,54
145	521575,54	1294587,44
146	521422,39	1294480,34

147	521493,68	1294338,71
148	521516,57	1294387,58
149	521472,54	1294431,83
150	521476,70	1294461,69
151	521569,10	1294493,66
152	521576,39	1294514,37
153	521604,53	1294515,49
154	521627,79	1294592,45
155	521663,38	1294627,17

Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Обозначение части границы		Описание прохождения части границы
от т.	до т.	
41	141	В юго-восточном направлении вдоль ул. 2-я Южная
141	142	В юго-западном направлении по границам землепользования
142	146	В юго-западном направлении по Физкультурной ул.
146	147	В северо-западном направлении по границам землепользования
147	148	В северо-восточном направлении по границам землепользования
148	149	В юго-восточном направлении по границам землепользования
149	150	В восточном направлении по границам землепользования
150	41	В северо-восточном направлении по границам землепользования

Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора



Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X	Y
1	521852,63	1293317,11
2	521956,56	1293397,69
3	521987,10	1293420,33
4	521993,22	1293424,67
5	521895,48	1293554,21
6	522007,95	1293637,35
7	522023,26	1293649,61
8	521929,61	1293777,36
9	521912,59	1293793,81
10	521877,04	1293841,75
11	521953,57	1293899,34
12	521996,00	1293931,75
13	522026,45	1293954,18
14	522080,23	1293994,65
15	522156,62	1294050,41
16	522202,58	1294085,78
17	522316,46	1294173,46
18	522283,88	1294258,86
19	522423,15	1294315,33
20	522394,69	1294403,62
21	522345,19	1294530,97
22	522348,13	1294532,17
23	522289,08	1294678,87
24	522285,52	1294687,04
25	522278,91	1294684,49
26	522266,03	1294684,15
27	522258,30	1294691,77
28	522249,32	1294701,65
29	522231,21	1294723,60
30	522213,89	1294752,16
31	522205,28	1294772,10
32	522200,16	1294789,75
33	522156,75	1294780,51
34	522151,54	1294794,55
35	522140,03	1294825,48

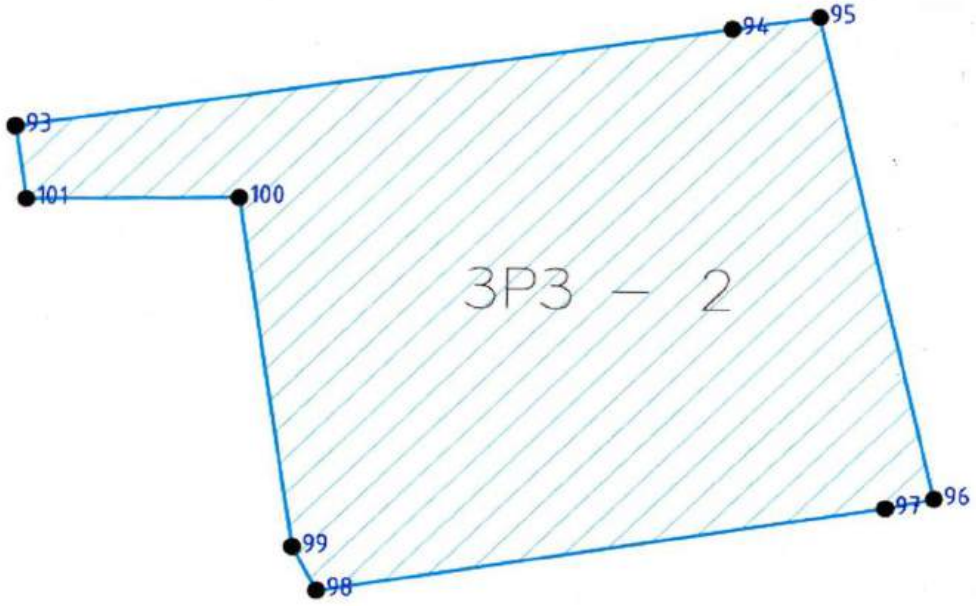
36	522123,01	1294864,37
37	522077,23	1294846,00
38	521957,06	1294760,93
39	521931,47	1294745,27
40	521888,57	1294716,32
41	521783,14	1294645,32
42	521892,97	1294499,81
43	521954,22	1294453,93
44	521987,91	1294430,08
45	521994,73	1294437,03
46	522000,63	1294439,88
47	522029,66	1294466,19
48	522034,52	1294479,60
49	522044,01	1294489,15
50	522049,32	1294563,50
51	522100,98	1294641,96
52	522111,65	1294652,38
53	522126,60	1294652,78
54	522145,25	1294644,63
55	522167,26	1294671,61
56	522195,15	1294640,79
57	522203,71	1294610,22
58	522210,04	1294553,60
59	522205,25	1294498,29
60	522193,87	1294431,05
61	522166,90	1294310,40
62	522154,83	1294282,13
63	522136,57	1294250,13
64	522091,22	1294183,30
65	522063,99	1294137,06
66	522039,50	1294099,27
67	521943,69	1293982,21
68	521844,62	1294002,47
69	521846,62	1294022,95
70	521827,33	1294026,41
71	521820,53	1294026,69
72	521816,24	1294006,26
73	521812,34	1293984,34
74	521918,27	1293962,52
75	521927,10	1293960,48
76	521855,12	1293866,18
77	521816,28	1293804,25

78	521802,14	1293750,22
79	521795,68	1293700,78
80	521790,69	1293699,38
81	521789,96	1293671,11
82	521794,92	1293669,29
83	521791,31	1293591,98
84	521793,83	1293531,01
85	521802,65	1293484,61
86	521796,13	1293478,54
87	521798,99	1293472,94
88	521781,05	1293443,27
89	521722,04	1293392,19
90	521680,15	1293356,36
91	521690,13	1293351,21
92	521706,70	1293345,86

Описание границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Обозначение части границы		Описание прохождения части границы
от т.	до т.	
1	4	В северо-восточном направлении вдоль пр. Суворова
4	5	В юго-восточном направлении вдоль морской наб.
5	7	В северо-восточном направлении вдоль Московского пр.
7	10	В юго-восточном направлении вдоль ул. Садовая
10	13	В северо-восточном направлении вдоль ул. Михаила Васильева
13	17	В северо-восточном направлении по границам землепользования
17	18	В юго-восточном направлении вдоль ул. Репина
18	19	В северо-восточном направлении вдоль ул. Некрасова
19	24	В юго-восточном направлении по границам землепользования
24	26	В южном направлении по границам землепользования
26	32	В юго-восточном направлении по границам землепользования
32	41	В юго-западном направлении вдоль ул. Сборная
41	44	В северо-западном направлении вдоль ул. 2-я Южная
44	55	В северо-восточном направлении по границам землепользования
55	58	В северо-западном направлении вдоль ул. Батарейная
58	67	В юго-западном направлении вдоль ул. Батарейная
67	68	В юго-восточном направлении вдоль ул. Гагарина
68	69	В восточном направлении вдоль проезда
69	71	В южном направлении вдоль проезда
71	73	В юго-западном направлении вдоль проезда
73	76	В северо-западном направлении вдоль ул. Гагарина
76	82	В юго-западном направлении вдоль Интендантского проезда
82	85	В западном направлении вдоль проезда
85	90	В юго-западном направлении вдоль Московского пр.
90	1	В северо-западном направлении ул. Данилова

Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора



Условные обозначения:

- граница зоны регулируемой застройки ЗРЗ - 2

198 - Номер характерной(поворотной точки)

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

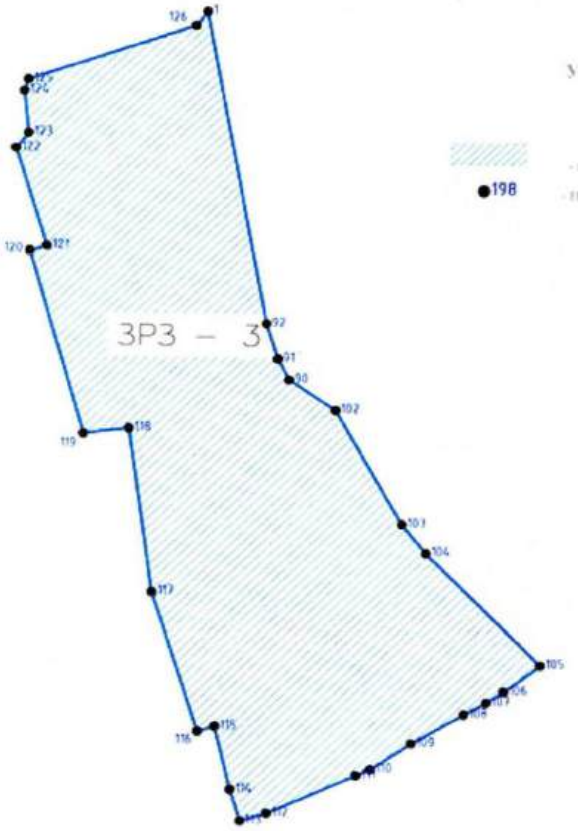
Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X	Y
93	521603,82	1293840,15
94	521630,45	1294010,59
95	521633,70	1294031,40

96	521513,88	1294060,33
97	521511,44	1294048,68
98	521490,31	1293913,54
99	521500,97	1293907,64
100	521587,05	1293893,85
101	521586,04	1293843,00

Описание границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Обозначение части границы		Описание прохождения части границы
от т.	до т.	
93	95	В северо-восточном направлении по границам землепользования
95	96	В юго-восточном направлении вдоль ул. Гагарина
96	98	В юго-восточном направлении вдоль Стартовом пр-д
98	100	В северо-западном направлении по границам землепользования
100	101	В западном направлении по границам землепользования
101	93	В северном направлении по границам землепользования

Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора



Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

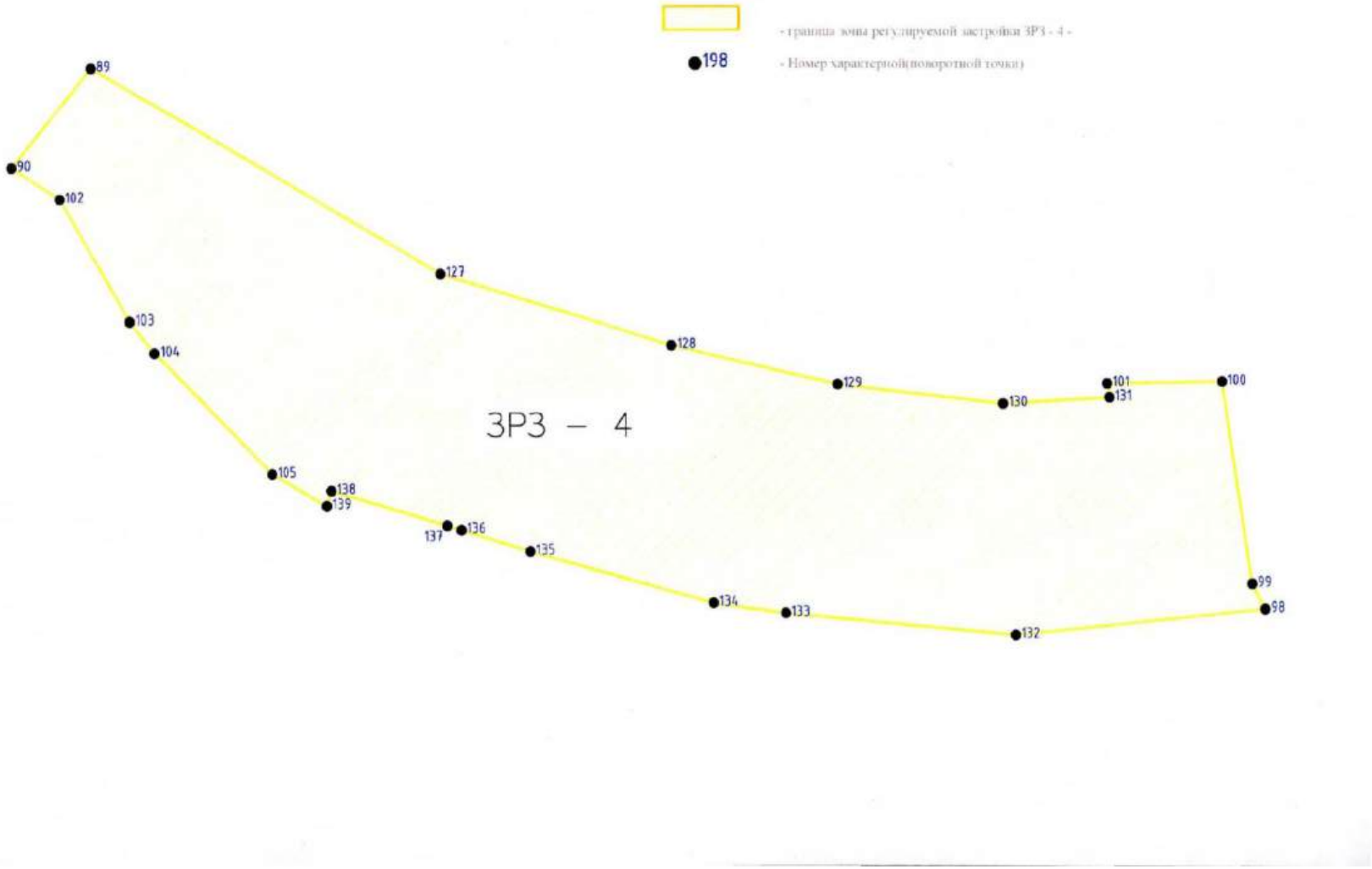
Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X	Y
1	521852,63	1293317,11
92	521706,70	1293345,86
91	521690,13	1293351,21
90	521680,15	1293356,36
102	521666,12	1293377,43
103	521613,29	1293407,96

104	521599,79	1293418,86
105	521547,47	1293470,98
106	521535,16	1293454,57
107	521530,02	1293446,72
108	521524,58	1293436,71
109	521510,98	1293412,99
110	521498,79	1293394,82
111	521495,91	1293388,37
112	521478,00	1293348,19
113	521474,41	1293336,29
114	521489,12	1293331,67
115	521518,65	1293324,48
116	521516,44	1293316,66
117	521580,88	1293295,62
118	521657,11	1293284,52
119	521654,59	1293263,92
120	521739,87	1293238,65
121	521742,29	1293246,20
122	521787,34	1293231,76
123	521794,51	1293237,23
124	521814,38	1293234,98
125	521819,96	1293236,81
126	521846,00	1293311,97

Описание границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Обозначение части границы		Описание прохождения части границы
от т.	до т.	
1	105	В юго-восточном направлении вдоль ул. Данилова
105	113	в юго-западном направлении по границам землепользования
113	115	в северо-западном направлении по границам землепользования
115	116	в юго-западном направлении по границам землепользования
116	118	в северо-западном направлении по границам землепользования
118	119	в юго-западном направлении по границам землепользования
119	120	в северо-западном направлении по границам землепользования
120	121	в северо-восточном направлении по границам землепользования
121	122	в северо-западном направлении по границам землепользования
122	125	в северо-восточном направлении по границам землепользования
125	1	в северо-восточном направлении по границам землепользования

Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора



Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X	Y
89	521722,04	1293392,19
127	521632,78	1293546,79
128	521602,09	1293649,42
129	521585,40	1293723,17
130	521577,21	1293796,52
131	521580,13	1293843,95
101	521586,04	1293843,00
100	521587,05	1293893,85
99	521500,97	1293907,64
98	521490,31	1293913,54
132	521478,82	1293802,16
133	521487,92	1293699,56
134	521492,19	1293667,68
135	521514,13	1293586,12
136	521523,19	1293555,45
137	521525,06	1293549,06
138	521540,22	1293497,47
139	521533,73	1293495,40
105	521547,47	1293470,98
104	521599,79	1293418,86
103	521613,29	1293407,96
102	521666,12	1293377,43
90	521680,15	1293356,36

Описание границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Обозначение части границы		Описание прохождения части границы
от т.	до т.	
89	131	В юго-восточном направлении вдоль Волейбольный пр-д
131	101	В северном направлении по границам землепользования
101	100	В восточном направлении по границам землепользования
100	98	В юго-восточном направлении по границам землепользования
98	132	В западном направлении вдоль ул. Стартовый пр-д
132	138	В северо-западном направлении вдоль ул. Стартовый пр-д
138	139	В юго-западном направлении по границам землепользования
139	105	В северо-западном направлении по границам землепользования
105	90	В северо-западном направлении вдоль ул. Данилова
90	89	В северо-восточном направлении вдоль Московского пр.

Приложение 2
к приказу комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской области
от «23» ноября 2023 года
№ 01-03/23-243

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Основные положения режима использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Настоящим режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности:

1. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов культурного наследия, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

2. Соблюдение режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей режимам использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия.

3. В случае изменения границ территории объекта культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия.

4. Соблюдение требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ-1) допускается:

1) проведение строительных и ремонтных работ линейных объектов при условии сохранения качества и характера природного ландшафта, обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия и исторических зданий и сооружений, расположенных в пределах зоны;

2) проведение строительных и ремонтных работ объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов, находящихся на территориях объектов культурного наследия и в границах объединенной зоны охраны, при условии, что после завершения работ ландшафт будет полностью восстановлен;

3) размещение некапитальных строений в зонах рекреации (павильонов, киосков, навесов) площадью не более 50 м2, высотой не более 5 м, с минимальным расстоянием между объектами 200 м;

4) на территориях, предназначенных для рекреационных целей, размещение некапитальных строений, обеспечивающих комфортное пребывание отдыхающих (установка общественных туалетов, летних кафе);

5) организация мест для пеших прогулок, устройство лестниц на участках крутых склонов, устройство троп и дорожек, в том числе велодорожек, дорожек для занятий спортом;

6) установка объектов благоустройства (малые архитектурные формы: навесы, скамейки, малоформатные рекламные конструкции, информационные стенды) с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м2 и высотой 2,5 м;

7) размещение плоскостных спортивных сооружений; з) снос (демонтаж) дисгармонирующих объектов;

8) мероприятия, обеспечивающие сохранение природного ландшафта: гидротехнические работы по ликвидации заболоченных участков, проведение работ, связанных с расчисткой заросших кустарником участков;

9) ликвидация самосева деревьев и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных растений с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объектов культурного наследия и обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ-1) не допускается:

1) капитальное строительство зданий и сооружений (за исключением объектов инженерной инфраструктуры и объектов, предназначенных для рекреационных целей);

2) реконструкция существующих объектов с изменением их высотных и плановых габаритов;

3) изменение существующих отметок рельефа более, чем на 1 м;

4) вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных и планировочных рубок и работ по регулированию насаждений, препятствующих зрительному восприятию объектов культурного наследия;

5) хозяйственная деятельность, представляющая угрозу пожарной и экологической безопасности ценного природного ландшафта;

6) устройство свалок бытовых и промышленных отходов, загрязнение акватории бытовыми и промышленными стоками.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ):

1) настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки;

2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

3) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции исторических зданий;

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара);

5) минимальная площадь участка, выделяемого под строительство и процент застроенной территории участка, устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) допускается:

1) строительство, реконструкция и капитальный ремонт жилой, общественно- деловой застройки, объектов социальной, инженерной инфраструктуры и рекреации;

2) вводятся следующие ограничения по высотным габаритам зданий:

- по высоте не более 18 м от красной отметки земли до карниза/парапета (при плоских кровлях);

- допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза;

3) в границах территории исторического поселения охраняется предмет охраны исторического поселения.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) не допускается:

1) не допускается использование архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно-пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки (в составе предмета охраны исторического поселения) и создающих визуально агрессивную среду для восприятия указанных объектов.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) допускается:

1) ограниченное строительство малоэтажных объектов отдыха и туризма, спортивно-оздоровительных комплексов и развлекательных парков при наличии проектов, получивших положительное заключение государственных органов охраны объектов культурного наследия, при условии обеспечения сохранности характерной особенности ценного природного ландшафта и при соблюдении следующих ограничений:

- площадь застройки не более 250 м2, высотой не более 12 м (3 этажа + мансарда) от красной отметки земли до конька кровли, с минимальными расстояниями между объектами 100 м;

- отношение площади застройки к территории зоны – не более 10%;

- материал основных конструкций и отделки фасадов – дерево, натуральный камень;

- кровля скатная с уклоном не более 30о, зеленого или коричневого оттенков;

2) строительство объектов инженерной инфраструктуры необходимых для обеспечения функционирования зоны рекреации;

3) размещение не капитальных строений, обеспечивающих комфортное пребывание отдыхающих (установка общественных туалетов, летних кафе и т.д.);

4) устройство временных стоянок автотранспорта с гравийным покрытием;

5) проведение работ по регенерации ландшафта, благоустройству и озеленению;

6) снос дисгармонирующих объектов.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) не допускается:

1) использование территории для иных целей, кроме организованных зон отдыха (рекреации);

2) работы, связанные с нарушением целостности скальных поверхностей в зоне охраняемого ландшафта;

3) устройство свалок бытовых и промышленных отходов, загрязнение акватории бытовыми и промышленными стоками.

Для территорий, не предназначенных под застройку, градостроительный регламент не устанавливается.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) допускается:

1) строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки;

2) снос дисгармонирующих объектов или оптимизация их объемно-планировочного решения в целях их полной или частичной адаптации к характеристикам историко-градостроительной среды и условиям визуального восприятия объектов культурного наследия путем устройства зеленой кулисы;

3) реконструкция, перепрофилирование промышленных объектов или их приспособление для современного использования, без изменения архитектурного облика исторического здания, его высотных и плановых габаритов;

4) приспособление промышленных исторических территорий и объектов для современного использования с учетом рекомендаций «Концепции сохранения исторической части г. Выборга»;

5) благоустройство и озеленение территории.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) не допускается:

1) при реконструкции объектов Выборгского морского порта изменение исторического силуэта морского фасада – предмета охраны исторического поселения;

2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7- ФЗ «Об охране окружающей среды»;

3) при перепрофилировании промышленных объектов увеличение негативного воздействия на окружающую среду до I и II категории, в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

4) строительство зданий и сооружений высотой более 15 м от красной отметки земли до конька/парапета (при плоских кровлях).

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4) допускается:

1) строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки;

2) снос дисгармонирующих объектов или оптимизация их объемно-планировочного решения в целях их полной или частичной адаптации к характеристикам историко-градостроительной среды и условиям визуального восприятия объектов культурного наследия путем устройства зеленой кулисы;

3) реконструкция, перепрофилирование промышленных объектов или их приспособление для современного использования, без изменения архитектурного облика исторического здания, его высотных и плановых габаритов.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4) не допускается:

1) строительство зданий и сооружений по высоте более 15 м от красной отметки земли до конька/парапета (при плоских кровлях).

2.4.3. Паспорт объекта культурного наследия от 26.01.2026 г.

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

472321380970005

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия

05.05.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Восточно-выборгские укрепления

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

1864-1876 гг., 1907-1910 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	+	

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

- Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской «О включении выявленного объекта культурного наследия «Восточно-выборгские укрепления: редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба); редут «В» (вал, ров, две потерны, пять пороховых погребов, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами); батарея «А» (вал, пороховой погреб); батарея «Б» (вал, пороховой погреб); передовые укрепления: батарея «В» (вал, пороховой погреб); батарея «Г» (вал, пороховой погреб); куртина (вал, пороховой погреб, потерна); казематированные траверсы (два); пороховой погреб; пороховой погреб (фундамент); батарея «Д» (вал, пороховой погреб); промежуточная батарея (вал); соединительные линии (семь)», местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны» № 01-03/22-54 от 23.03.2022 г.

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

Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

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

Координаты поворотных точек границ объекта культурного наследия регионального значения

«Восточно-выборгские укрепления» в МСК-47 зона 1 (км) От точки 1 к точке 2 на юго-запад От точки 2 к точке 3 на юго-запад От точки 3 к точке 4 на юго-запад От точки 4 к точке 5 на юго-запад От точки 5 к точке 6 на запад От точки 6 к точке 7 на северо-запад От точки 7 к точке 8 на юго-запад От точки 8 к точке 9 на северо-запад От точки 9 к точке 10 на северо-запад От точки 10 к точке 11 на юго-запад От точки 11 к точке 12 на северо-запад От точки 12 к точке 13 на юго-запад От точки 13 к точке 14 на юго-запад От точки 14 к точке 15 на юго-восток От точки 15 к точке 16 на юго-восток От точки 16 к точке 17 на юго-восток От точки 17 к точке 18 на юго-восток От точки 18 к точке 19 на северо-восток От точки 19 к точке 20 на северо-запад От точки 20 к точке 21 на северо-восток От точки 21 к точке 22 на северо-запад От точки 22 к точке 1 на северо-запад Описание границ: От точки 1 к точке 2 на юго-восток От точки 2 к точке 3 на северо-восток От точки 3 к точке 4 на юго-восток От точки 4 к точке 5 на северо-восток От точки 5 к точке 6 на северо-восток От точки 6 к точке 7 на юго-восток От точки 7 к точке 8 на юго-восток От точки 8 к точке 9 на северо-восток От точки 9 к точке 10 на юго-восток От точки 10 к точке 11 на юго-запад От точки 11 к точке 12 на юго-восток От точки 12 к точке 13 на северо-восток От точки 13 к точке 14 на северо-запад От точки 14 к точке 15 на северо-восток От точки 15 к точке 16 на юго-восток От точки 16 к точке 17 на юго-восток От точки 17 к точке 18 на северо-восток От точки 18 к точке 19 на юго-восток От точки 19 к точке 20 на юго-восток От точки 20 к точке 21 на северо-восток От точки 21 к точке 22 на юго-восток От точки 22 к точке 23 на северо-восток От точки 23 к точке 24 на северо-восток От точки 24 к точке 25 на северо-восток От точки 25 к точке 26 на северо-восток От точки 26 к точке 27 на северо-восток От точки 27 к точке 28 на северо-восток От точки 28 к точке 29 на северо-восток От точки 29 к точке 30 на северо-запад От точки 30 к точке 31 на северо-запад От точки 31 к точке 32 на северо-запад От точки 32 к точке 33 на северо-восток От точки 33 к точке 34 на северо-восток От точки 34 к точке 35 на северо-восток От точки 35 к точке 36 на юго-восток От точки 36 к точке 37 на северо-восток От точки 37 к точке 38 на юго-восток От точки 38 к точке 39 на северо-восток От точки 39 к точке 40 на северо-восток От точки 40 к точке 41 на северо-восток От точки 41 к точке 42 на северо-запад От точки 42 к точке 43 на северо-восток От точки 43 к точке 44 на северо-запад От точки 44 к точке 45 на северо-запад От точки 45 к точке 46 на северо-запад От точки 46 к точке 47 на юго-запад От точки 47 к точке 48 на юго-запад От точки 48 к точке 49 на юго-запад От точки 49 к точке 50 на юго-запад От точки 50 к точке 51 на юго-запад От точки 51 к точке 52 на юго-запад От точки 52 к точке 53 на юго-запад От точки 53 к точке 54 на юго-запад От точки 54 к точке 1 на юго-запад

- Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской «О включении выявленного объекта культурного наследия «Восточно-выборгские укрепления: редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба); редут «В» (вал, ров, две потерны, пять пороховых погребов, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами); батарея «А» (вал, пороховой погреб); батарея «Б» (вал, пороховой погреб); передовые укрепления: батарея «В» (вал, пороховой погреб); батарея «Г» (вал, пороховой погреб); куртина (вал, пороховой погреб, потерна); казематированные траверсы (два); пороховой погреб; пороховой погреб (фундамент); батарея «Д» (вал, пороховой погреб); промежуточная батарея (вал); соединительные линии (семь)», местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны» № 01-03/22-54 от 23.03.2022 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно - пространственное решение территории ансамбля: Местоположение границ территории; Объемно-пространственное решение, включая местоположение и габариты фортификационных сооружений, входящих в комплекс, в том числе: - редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба); редут «В» (Укрепление графа Апраксина) (вал, ров, две потерны, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами); - редут «Г» (вал, пороховой погреб); - батарея «А» (вал, пороховой погреб); - батарея «Б» (вал, пороховой погреб); Передовые укрепления: - батарея «В» (вал, пороховой погреб); - батарея «Г» (вал, пороховой погреб); - куртина (вал, потерна); - казематированные траверсы (два); - погреб пороховой запасный № 1; - погреб пороховой запасный № 2 (фундамент); - батарея «Д» (вал, пороховой погреб); - промежуточная батарея (вал); - соединительные линии (семь). 1. Редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба) Объемно - пространственное и планировочное

решение: Исторические местоположение; Габариты и конфигурация полигонального в плане земляного долговременного сооружения в виде люнета с двумя фасами с открытой горжей и двумя фланками, рвом с гранитным эскарпом и контрэскарпом перед двумя фасами и правым фланком; Высотные отметки сооружения. Конструктивная система: Исторические конструкции фундаментов; Исторические наружные и внутренние капитальные стены, в том числе и подпорные стены - местоположение, конфигурация в плане, материал (кирпич, гранитный камень); Исторические перекрытия сортии, пороховых погребов - цилиндрические, коробовые своды: местоположение, габариты, материал (кирпич); Перемычки проемов — арочные (лучковые, трехцентровые): местоположение, габариты, конфигурация, материал (кирпич), гранитные блоки; Конструкции валов фаса и фланговых валов — насыпные, земляные; конструкция рва: облицовка подпорных стен кладкой из гранитного камня «рваной» фактуры; Вентиляционные каналы цилиндрической формы в сводчатых перекрытиях погребов сортии - местоположение, габариты, материал (кирпич) Объемно планировочное решение: Историческое объемно - планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен и исторических конструкций Архитектурно художественное решение: Местоположение, исторические габариты, конфигурация (с арочным завершением) оконных и дверных проемов сортии и пороховых погребов; Оформление арочного проема выхода нижней потерны в ров гранитным архивольтом профилированным по внутреннему радиусу, с замковым камнем, декорированным резьбой в виде двух скрещенных диагоналей; Оформление откосов арочного проема сортии скругленными гранитными блоками гладкой фактуры, кованые подпятники для навешивания заполнения проема, зафиксированные в швах гранитной кладки; Венчающий профилированный карниз в завершении фасадной (северной) стены сортии - из гранитных блоков гладкой фактуры Редут «В» (укрепление графа Апраксина) (вал, ров, две потерны, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменная ограда с воротами) Объемно пространственное и планировочное решение: Исторические местоположение редута - габариты и конфигурация, высотные отметки полигонального в плане земляного долговременного сооружения, включающего вал, ров с гранитными эскарпом и контрэскарпом, с двумя потернами, пятью пороховыми погребами; Историческое местоположение глухой каменной ограды (между левым фланком редута «В» и правым фланком батареи «Б»); Местоположение двух ворот ограды (западные - у правого фланка батареи «Б», восточные - у левого фланка редута «В»); Конфигурация ограды в плане (сочетание прямолинейных участков с двумя выступами в виде стилизованных бастионов), габариты, высотные отметки (ступенчатая на рельефных участках), материал (кирпич, гранит); Сторожка — встроенное в ограду, пятиугольное в плане, одноэтажнное здание с многоскатной крышей — местоположение, габариты, высотные отметки Конструктивная система: Исторические конструкции фундаментов, местоположение, габариты, материал; Исторические конструкции валов фаса и фланговых валов, траверсов, барбет — местоположение, габариты, материал (насыпные, земляные); Конструкция рва - облицовка эскарпа и контрэскарпа гранитным камнем «рваной» фактуры; Фундамент казармы № 1: исторические: местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал (гранитные блоки «рваной» фактуры); Колодец у казармы № 1: историческое местоположение, габариты, материал; Фундамент казармы № 2*: исторические местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал (гранитные блоки «рваной» фактуры); *на части исторического фундамента построен сарай Цейхгауз № 1: исторические местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал: фундамент - гранитные блоки «рваной» фактуры; наружные и внутренние капитальные стены - исторические местоположение, материал (кирпич); исторические перемычки проемов местоположение, габариты, конфигурация (клинчатые), материал (кирпич); Фундамент цейхгауза № 2: исторические местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал (гранитные блоки «рваной» фактуры); Фундамент конюшни № 1: исторические местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал (гранитные блоки «рваной» фактуры); Фундаменты конюшни № 2: исторические местоположение, конфигурация в плане, габариты, материал (гранитные блоки «рваной» фактуры); Исторические наружные и внутренние капитальные стены строений, в том числе и подпорные стены - местоположение, габариты, конфигурация в плане, материал (кирпич, гранитные блоки); Исторические перекрытия потерн, пороховых погребов - своды (цилиндрические, коробовые): местоположение, габариты, материал (кирпич); Исторические перекрытия цокольного этажа казармы № 1 - плоские по металлическим балкам с бетонным заполнением; Местоположение, габариты, материал, высотные отметки; Исторические перемычки проемов потерн, пороховых погребов - местоположение, габариты, конфигурация - арочные (полуциркульные, лучковые, трехцентровые), материал (кирпич, гранитные блоки гладкой); Историческая конструкция глухой каменной ограды на гранитном цоколе, контрфорсы между пряслами с внутренней стороны ограды, прясла ограды с проемами бойниц — местоположение габариты, материал (кирпич). Объемно - планировочное решение:

Историческое объемно - планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен и исторических конструкций Архитектурно - художественное решение: Оконные и дверные проемы потерн, пороховых погребов - исторические: местоположение, габариты, конфигурация (с лучковым, циркульным завершением); Историческое оформление арочных проемов потерн в гранитных эскарпах рва архивольтом из гранитных блоков гладкой фактуры, профилированым по внутреннем радиусу, с замковым камнем, декорированным резьбой в виде скрещенных диагоналей; Оформление нишей стены эскарпа в зоне правого выхода правофланговой потерны, оформленного гранитным архивольтом, профилированным по внутреннему радиусу, с замковым камнем, декорированным резьбой в виде двух перекрещивающихся диагоналей; Исторические проемы цокольного этажа казармы № 1 - местоположение, конфигурация (с плоскими перемычками из крупногабаритных гранитных блоков), габариты; Оформление глухой кирпичной ограды: лицевой красный кирпич, цоколь из гранитных крупногабаритных блоков, обработанных фактурой «скала», кирпичный декор: венчающий профилированный карниз ограды с аттиковой стенкой, в виде стилизованных зубцов с верхней скошенной гранью - местоположение, габариты, материал (кирпич); Исторические оконные проемы выступающих фасов (стилизованных бастионов): местоположение, габариты, конфигурация (с арочным лучковым завершением); Оформление оконных проемов выступающая кладка арочной лучковой перемычки и наружного кирпичного подоконника; Оформление проемов бойниц веерным замковым камнем, выступающим из плоскости стены; Кирпичные столбы ворот, прямоугольные в плане, на высоком цоколе из грубообработанных гранитных блоков; Оформление двух граней столбов декоративными нишами с арочной стрельчатой перемычкой; Венчающий профилированный карниз кирпичных столбов с зубчатым поясом ниже карниза, зубцы - в завершении карниза; Оформление фасадов сторожки - исторические оконные проемы: местоположение, габариты, конфигурация (с арочным лучковым завершением), материал (кирпич), крыша на пять скатов, габариты, материал окрытия (сталь); Оформление оконных проемов выступающая кладка арочной лучковой перемычки и наружного кирпичного подоконника, венчающий профилированный карниз - с аттиковой стенкой, в виде стилизованных зубцов с верхней скошенной гранью местоположение, габариты, материал (кирпич). Передовое укрепление: батарея «В» (вал, пороховой погреб); батарея Г (вал, пороховой погреб), куртина (вал, потерна), казематированные траверсы (два), погреб пороховой запасный, погреб пороховой (фундамент) Объемно - пространственное и планировочное решение: Исторические местоположение, габариты, конфигурация и высотные отметки полигонального в плане земляного долговременного сооружения, включающего два вала, соединяющих их куртину, два казематированных траверса, ров с гранитными эскарпом и контрэскарпом, траншеи, четыре пороховых погреба, потерну 3.1. Батарея «В» (вал, пороховой погреб) Объемно - пространственное и планировочное решение: Исторические местоположение, габариты и конфигурация полигонального в плане земляного долговременного сооружения, в виде люнета с фасами с открытой горжей и фланками, рвом с полукапониром, траншей, высотные отметки сооружения Конструктивная система: Исторические наружные и внутренние капитальные стены строений, в том числе и подпорные стены - местоположение, габариты, конфигурация в плане, материал (кирпич, гранитные блоки); Исторические перекрытия потерн, пороховых погребов - своды (цилиндрические, коробовые): местоположение, габариты, материал (кирпич); Исторические перемычки проемов потерн, пороховых погребов - местоположение, габариты, конфигурация - арочные (полуциркульные, лучковые, трехцентровые), материал (кирпич, гранитные блоки гладкой) Объемно - планировочное решение: Историческое объемно - планировочное решение в габаритах исторических подпорных стенок, капитальных стен и исторических конструкций Архитектурно - художественное решение: Местоположение, исторические габариты, конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов казематов 3.2. Батарея «Г» (вал, пороховой погреб) Объемно - пространственное и планировочное решение: Исторические местоположение, габариты и конфигурация полигонального в плане земляного долговременного сооружения, в виде люнета с фасами с открытой горжей и фланками, рвом с полукапониром, траншей, высотные отметки сооружения Объемно - планировочное решение: Историческое объемно - планировочное решение в габаритах исторических, капитальных стен и исторических конструкций сооружений (потерн, погребов)

- Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской «О включении выявленного объекта культурного наследия «Восточно-выборгские укрепления: редут «Б» (вал, ров, потерна, три пороховых погреба); редут «В» (вал, ров, две потерны, пять пороховых погребов, фундаменты казарм, конюшен, цейхгаузов, каменные ограды с воротами); батарея «А» (вал, пороховой погреб); батарея «Б» (вал, пороховой погреб); передовые укрепления: батарея «В» (вал, пороховой погреб); батарея «Г» (вал, пороховой

погреб); куртина (вал, пороховой погреб, потерна); казематированные траверсы (два); пороховой погреб; пороховой погреб (фундамент); батарея «Д» (вал, пороховой погреб); промежуточная батарея (вал); соединительные линии (семь)», местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны» № 01-03/22-54 от 23.03.2022 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» № 01-03/23-243 от 23.11.2023 г.

Всего в паспорте листов **6**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Главный специалист		Дмитриева О.Ю.
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

26 . 01 . 2026
Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

2.4.4. Выписки из ЕГРН на земельные участки, Ленинградская обл., г. Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

Выписка из ЕГРН от 14.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-2392045 на земельный участок № 47:01:0107006:1320 по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, МО «Город Выборг», г. Выборг, Батарейная гора

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2026, поступившего на рассмотрение 14.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392045	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1320
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107006
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Город Выборг", г. Выборг, Батарейная гора
Площадь:	25526 +/- 56
Кадастровая стоимость, руб.:	156507568.38
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Парки культуры и отдыха
Сведения о кадастровом инженере:	Фенич Ольга Александровна, № 2491, в А СРО "МСКИ", СНИЛС 13958569222, договор на выполнение кадастровых работ от 10.04.2023 № АН-703, дата завершения кадастровых работ: 25.07.2024
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00AAAF2A99975C5E4A0F0F4A9F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392045	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1320
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-8.324 от 22.12.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ., вид/наименование: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, номер: 1, решения: 1. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974 2. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, очагничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00AAAF2A99975C5E4A0F0F4A9F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392045	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1320

Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрация МО "Выборгский район" Ленинградской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.07.2024; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AAF5A5990785E5B0903DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

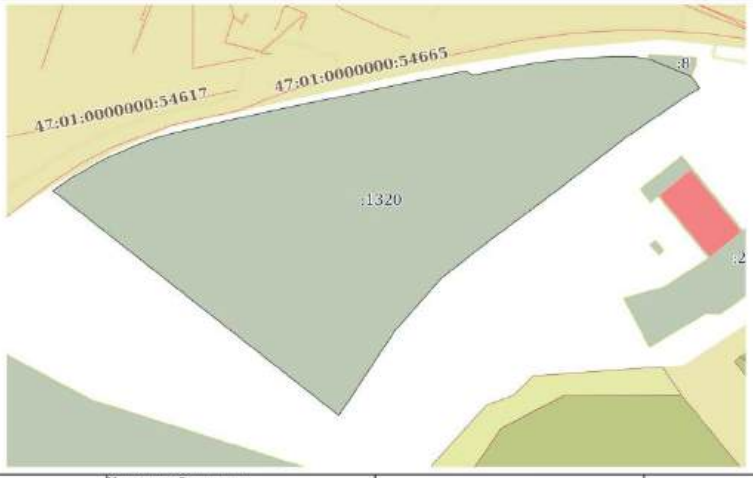
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392045	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1320

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AAF5A5990785E5B0903DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392045			
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1320		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	55°20.3'	10.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	60°7.7'	14.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	62°13.0'	5.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	66°19.1'	15.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	69°56.9'	8.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	72°48.0'	9.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	77°13.1'	49.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	78°22.9'	98.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	116°13.7'	4.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	78°34.1'	19.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	79°52.5'	11.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	83°27.5'	21.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	87°22.0'	17.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	90°33.4'	10.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	100°25.0'	6.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	111°50.9'	22.73	данные отсутствуют	47:01:0107006:8	адрес отсутствует
17	1.1.17	1.1.18	145°34.6'	7.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	240°31.0'	5.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	235°40.0'	38.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	232°27.8'	48.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	233°27.8'	37.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	231°54.6'	29.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0591AAF3A3990781E3B0202FA0352F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392045			
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1320		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	221°29.2'	34.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	213°29.3'	50.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.1	308°11.3'	179.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0591AAF3A3990781E3B0202FA0352F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392045			
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1320		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-47, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522135.5	1294252.19	---	0.1
2	522141.73	1294261.2	---	0.1
3	522148.99	1294273.84	---	0.1
4	522151.54	1294278.68	---	0.1
5	522157.93	1294293.25	---	0.1
6	522160.85	1294301.25	---	0.1
7	522163.67	1294310.36	---	0.1
8	522174.73	1294359.11	---	0.1
9	522194.58	1294455.65	---	0.1
10	522192.56	1294459.75	---	0.1
11	522196.39	1294478.69	---	0.1
12	522198.49	1294490.45	---	0.1
13	522200.99	1294512.25	---	0.1
14	522201.78	1294529.42	---	0.1
15	522201.68	1294539.72	---	0.1
16	522200.52	1294546.03	---	0.1
17	522192.06	1294567.13	---	0.1
18	522185.99	1294571.29	---	0.1
19	522183.31	1294566.55	---	0.1
20	522161.74	1294534.97	---	0.1
21	522132.42	1294496.81	---	0.1
22	522110.14	1294466.74	---	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 08ЕАА2А2А9597ЕС5ВЕ94ЕФ3ЕВ4ЕЕ9КА
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392045			
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1320		

1	2	3	4	5
23	522092.23	1294443.89	---	0.1
24	522066.47	1294421.11	---	0.1
25	522024.48	1294393.33	---	0.1
1	522135.5	1294252.19	---	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 08ЕАА2А2А9597ЕС5ВЕ94ЕФ3ЕВ4ЕЕ9КА
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392045	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1320

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; Содержание ограничения (обременения): ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ.; Реестровый номер границы: 47:01-8.324; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области; Номер: 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A1AAE5A5995B7BC5EB1D9DEFA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.05.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН от 14.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-2558245 на земельный участок № 47:01:0107006:1321 по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Батарейная гора

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2026, поступившего на рассмотрение 14.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107006
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора
Площадь:	47268 +/- 76
Кадастровая стоимость, руб.:	29312777.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Парки культуры и отдыха
Сведения о кадастровом инженере:	Фенич Ольга Александровна, № 2491, в А СРО "МСКИ", СНИЛС 13958569222, договор на выполнение кадастровых работ от 10.04.2023 № АН-703, дата завершения кадастровых работ: 25.07.2024
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A1AAE5A5995B7BC5EB1D9DEFA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.05.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-8.324 от 22.12.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ., вид/наименование: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, номер: 1, решения: 1. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974 2. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F6AAF5A5999D7C5B000207D5D9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321

Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрация муниципального образования Выборгского муниципального района Ленинградской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.07.2024; реквизиты документа-основания: карта (план) от 27.06.2014 № 103161 выдан: Выборгский отдел Управления Росреестра по Ленинградской области; справка о балансовой принадлежности от 09.09.2013 № 1 выдан: ООО "Облкомэнерго"; справка о балансовой принадлежности от 09.09.2013 № 2 выдан: ООО "Облкомэнерго"; справка о балансовой принадлежности от 09.09.2013 № 3 выдан: ООО "Облкомэнерго". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.07.2024; реквизиты документа-основания: карта (план) от 27.06.2014 № 103163 выдан: Выборгский отдел Управления Росреестра по Ленинградской области; справка о балансовой принадлежности от 09.09.2013 № 7 выдан: ООО "Облкомэнерго"; справка о балансовой принадлежности от 09.09.2013 № 8 выдан: ООО "Облкомэнерго". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.07.2024; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F6AAF5A5999D7C5B000207D5D9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321
	15.12.2025; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ зон охраны ОКН регионального значения «Восточно-выборгские укрепления»" от 23.11.2023 № 01-03/23-243 выдан: Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области . Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A99507ECE0393D2F6A2F0A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A99507ECE0393D2F6A2F0A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245			
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321		

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	92°10.1'	21.93	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	95°23.2'	25.03	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	91°18.8'	23.11	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	120°13.1'	13.97	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	136°52.7'	18.33	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	129°33.4'	22.74	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	125°22.0'	54.51	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	189°31.1'	11.55	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	167°51.3'	19.11	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	153°57.7'	11.21	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	146°14.8'	59.32	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	144°6.9'	21.87	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	135°20.5'	22.56	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	169°22.6'	82.56	данные отсутствуют	47:01:0107006:1322	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	256°31.0'	50.01	данные отсутствуют	47:01:0107006:996	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	346°31.7'	17	данные отсутствуют	47:01:0107006:996	адрес отсутствует
17	1.1.17	1.1.18	292°10.5'	90.67	данные отсутствуют	47:01:0107006:996	адрес отсутствует
18	1.1.18	1.1.19	254°20.6'	46.72	данные отсутствуют	47:01:0107006:996	адрес отсутствует
19	1.1.19	1.1.20	266°47.1'	1.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	322°47.3'	48.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	346°38.5'	88.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	258°53.8'	55.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6B91AAF2A39508783784E0D02DE6A02F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245			
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	347°43.7'	88.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	52°46.7'	63.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	139°3.1'	3.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1,1	48°26.8'	17.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6B91AAF2A39508783784E0D02DE6A02F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245			
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-47, зона 1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	521980.41	1294048.26	---	0.1
2	521968.94	1294035.32	---	0.1
3	521971.51	1294033.09	---	0.1
4	521933.14	1293982.58	---	0.1
5	521846.21	1294001.49	---	0.1
6	521856.86	1294055.76	---	0.1
7	521770.58	1294076.25	---	0.1
8	521732.27	1294105.34	---	0.1
9	521732.37	1294107.12	---	0.1
10	521744.98	1294152.11	---	0.1
11	521710.76	1294236.07	---	0.1
12	521694.23	1294240.03	---	0.1
13	521705.89	1294288.66	---	0.1
14	521787.03	1294273.44	---	0.1
15	521803.08	1294257.58	---	0.1
16	521820.8	1294244.76	---	0.1
17	521870.12	1294211.8	---	0.1
18	521880.19	1294206.88	---	0.1
19	521898.87	1294202.86	---	0.1
20	521910.26	1294204.77	---	0.1
21	521941.81	1294160.32	---	0.1
22	521956.29	1294142.79	---	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF5A5950F7C7E6D2932DFA6F2F5A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245			
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321		

1	2	3	4	5
23	521969.67	1294130.26	---	0.1
24	521976.7	1294118.19	---	0.1
25	521977.23	1294095.09	---	0.1
26	521979.58	1294070.17	---	0.1
1	521980.41	1294048.26	---	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF5A5950F7C7E6D2932DFA6F2F5A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

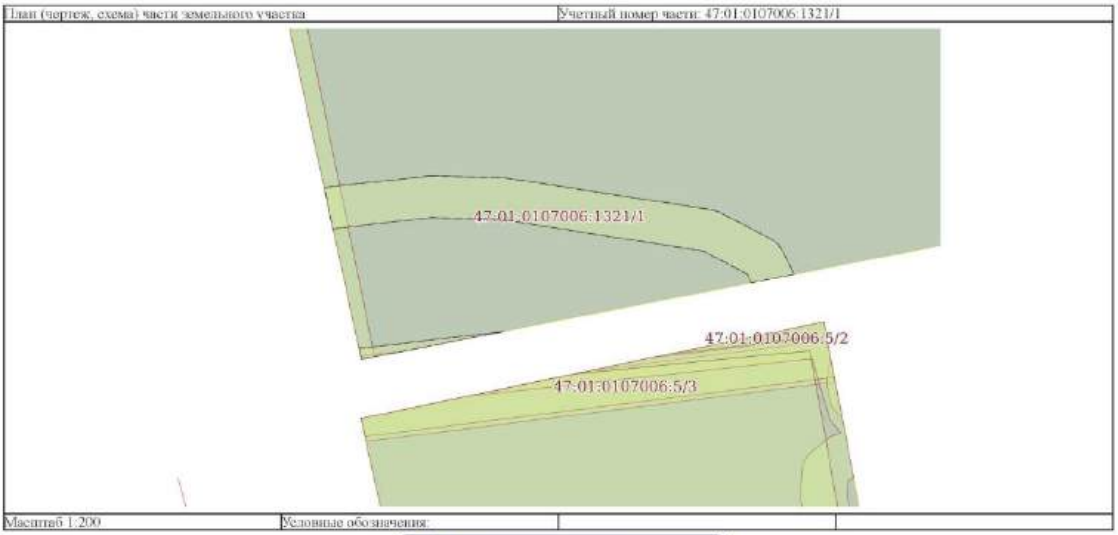
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 47:01:0107006:1321/1



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00A1AAF5A999078578B0A92DFA852F6A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

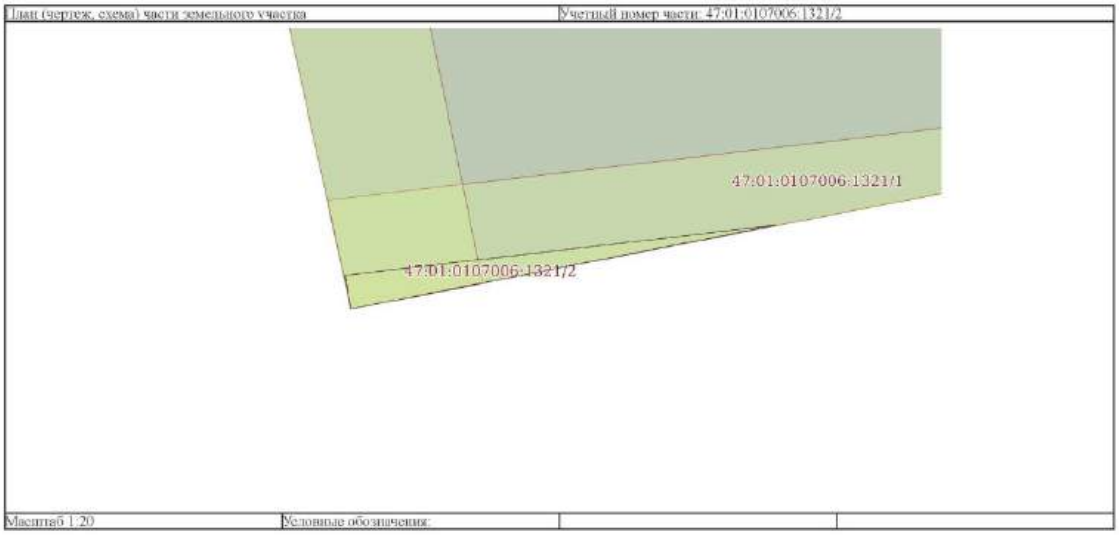
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 47:01:0107006:1321/2



Масштаб 1:20	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00A1AAF5A999078578B0A92DFA852F6A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 47:01:0107006:1321/3

Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF3A5999870C75BD3D2DFA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
47:01:0107006:1321/1	47	47:01-6.203
47:01:0107006:1321/2	0.1	47:01-6.188
47:01:0107006:1321/3	107	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ зон охраны ОКН регионального значения «Восточно-выборгские укрепления»" от 23.11.2023 № 01-03/23-243 выдан: Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области ; Содержание ограничения (обременения): Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 1) настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки; 2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; 3) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков — не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции исторических зданий; 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений — 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара); 5) минимальная площадь участка, выделяемого под строительство и процент застроенной территории участка, устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; 6) минимальная доля озелененной территории земельных участков - не устанавливается при реконструкции исторических зданий. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) допускается: 1) строительство, реконструкция и капитальный ремонт жилой, общественно- деловой застройки, объектов социальной, инженерной инфраструктуры и рекреации; 2) вводятся следующие ограничения по высотным габаритам зданий: - по высоте не более 18 м от красной отметки земли до карниза/парапета (при плоских кровлях); - допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза; 3) в границах территории исторического поселения охраняется предмет охраны исторического поселения.

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF3A5999870C75BD3D2DFA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321

		В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) не допускается: 1) не допускается использование архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно-пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки (в составе предмета охраны исторического поселения) и создающих визуально агрессивную среду для восприятия указанных объектов.; Реестровый номер границы: 47:01-6.3313; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления»; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия; Индекс: ЗРЗ-1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта (план) от 27.06.2014 № 103161 выдан: Выборгский отдел Управления Росреестра по Ленинградской области; справка о балансовой принадлежности от 09.09.2013 № 1 выдан: ООО "Облкомэнерго"; справка о балансовой принадлежности от 09.09.2013 № 2 выдан: ООО "Облкомэнерго"; справка о балансовой принадлежности от 09.09.2013 № 3 выдан: ООО "Облкомэнерго"; Содержание ограничения (обременения): При установлении охранной зоны предусматриваются определенные ограничения использования территории, которые регламентируются "Правилами охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт", утвержденными Постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984 г. № 255 и правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160).; Реестровый номер границы: 47:01-6.203; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона кабельных линий 10 кВ, кабельных линий 6 кВ, кабельных линий 6-10 кВ, расположенная в г. Выборге Выборгского городского поселения Выборгского муниципального района Ленинградской области; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта (план) от 27.06.2014 № 103163 выдан: Выборгский отдел Управления Росреестра по Ленинградской области; справка о балансовой принадлежности от 09.09.2013 № 7 выдан: ООО "Облкомэнерго"; справка о балансовой принадлежности от 09.09.2013 № 8 выдан: ООО "Облкомэнерго"; Содержание ограничения (обременения): При установлении охранной зоны предусматриваются определенные ограничения использования территории, которые регламентируются правилами охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт, утвержденных Постановлением Совета Министров СССР № 667 от 11 сентября 1972 г. и правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160).; Реестровый номер границы: 47:01-6.188; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу:

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1AAF3A3959078C75BD3D202FA652F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321

		Охранная зона кабельных линий низкого напряжения 0,4 кВ, кабельных линий низкого напряжения 1 кВ, расположенная в г. Выборге Выборгского городского поселения Выборгского муниципального района Ленинградской области; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; Содержание ограничения (обременения): ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ.; Реестровый номер границы: 47:01-8.324; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области; Номер: 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1AAF3A3959078C75BD3D202FA652F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 47:01:0107006:1321/1

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	521846.73	1294001.38	-	-
2	521847.54	1294008.29	-	-
3	521846.21	1294001.49	-	-
1	521846.73	1294001.38	-	-
1	521854.99	1294004.81	-	-
2	521854.89	1294008.38	-	-
3	521854.83	1294008.69	-	-
4	521853.35	1294018.32	-	-
5	521853.3	1294018.49	-	-
6	521853.24	1294018.63	-	-
7	521851.93	1294021.15	-	-
8	521851.72	1294021.41	-	-
9	521851.5	1294021.58	-	-
10	521850.28	1294022.21	-	-
11	521849.87	1294020.16	-	-
12	521850.3	1294019.94	-	-
13	521851.39	1294017.85	-	-
14	521852.89	1294008.19	-	-
15	521852.99	1294004.82	-	-
16	521852.45	1294000.13	-	-
17	521854.42	1293999.7	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0093AAF5A599807BC7E4B9D2DF8A82E99A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 47:01:0107006:1321/2

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	521846.21	1294001.49	-	-
2	521846.37	1294001.46	-	-
3	521846.61	1294003.52	-	-
1	521846.21	1294001.49	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0093AAF5A599807BC7E4B9D2DF8A82E99A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2558245	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1321

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:01:0107006:1321/3				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	521846.21	1294001.49	-	-
2	521933.14	1293982.58	-	-
3	521934.32	1293984.13	-	-
4	521846.33	1294002.12	-	-
5	521846.21	1294001.49	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80514AF5A5999078CE8D1003DF6A852F5A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН от 14.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-2392708 на земельный участок № 47:01:0107006:1322 по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, МО «Город Выборг», г. Выборг, Батарейная гора

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2026, поступившего на рассмотрение 14.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392708	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1322
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107006
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Город Выборг", г. Выборг, Батарейная гора
Площадь:	165994 +/- 142
Кадастровая стоимость, руб.:	115505264.96
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Парки культуры и отдыха
Сведения о кадастровом инженере:	Фонич Ольга Александровна, № 2491, в А СРО "МСКИ", СНИЛС 13958569222, договор на выполнение кадастровых работ от 10.04.2023 № АП-703, дата завершения кадастровых работ: 25.07.2024
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80514AF5A5999078CE8D1003DF6A852F5A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392708	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1322

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B1AAF5A59947E7E5319DDEF6A952FBA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.03.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

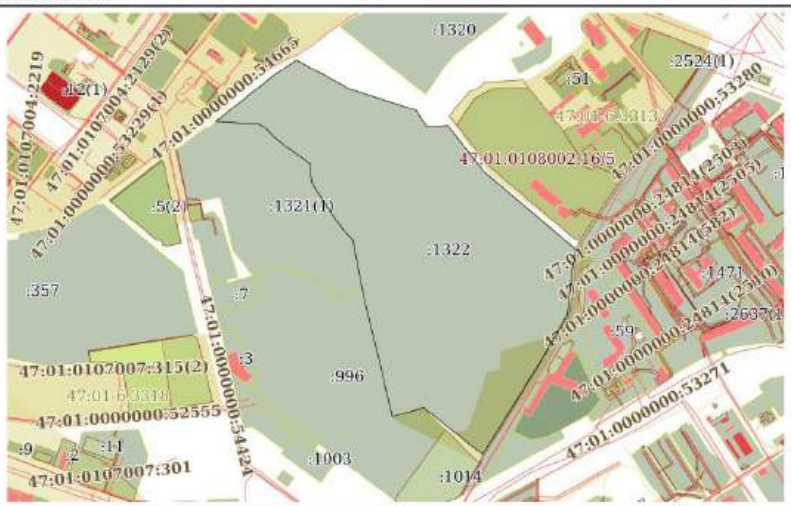
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392708	
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1322

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B1AAF5A59947E7E5319DDEF6A952FBA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392708			
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1322		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	46°43.8`	4.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	53°39.8`	8.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	51°41.6`	54.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	51°41.7`	54.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	56°27.0`	44.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	118°4.1`	102.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	107°33.0`	111.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	148°59.6`	20.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	137°2.4`	13.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	84°50.6`	32.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	141°56.2`	19.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	141°56.1`	20.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	141°59.0`	15.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	141°51.8`	16.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	141°43.9`	23.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	130°10.9`	19.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	130°9.3`	19.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	130°10.5`	34.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	130°10.3`	95.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	130°10.6`	28.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	189°1.7`	38.87	данные отсутствуют	47:01:0108002:2647(1)	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	186°3.4`	68.43	данные отсутствуют	47:01:0108002:2647(1)	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6091AAF3A7955F7CE4D1ED2FAA52F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.05.2023 по 10.12.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392708			
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1322		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	209°57.0`	85.05	данные отсутствуют	47:01:0108002:2647(1)	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	211°58.1`	183.1	данные отсутствуют	47:01:0108002:2647(1)	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	308°15.5`	123.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	253°42.6`	53.15	данные отсутствуют	47:01:0107006:996	адрес отсутствует
27	1.1.27	1.1.28	346°30.8`	214.28	данные отсутствуют	47:01:0107006:996	адрес отсутствует
28	1.1.28	1.1.29	349°22.6`	82.56	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	315°20.5`	22.56	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	324°6.9`	21.87	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	326°14.8`	59.32	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	333°57.7`	11.21	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	347°51.3`	19.11	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	9°31.1`	11.55	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	305°22.0`	54.51	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	309°33.4`	22.74	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	316°52.7`	18.33	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	300°13.1`	13.97	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	271°18.8`	23.11	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	275°23.2`	25.03	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.1	272°10.1`	21.93	данные отсутствуют	47:01:0107006:1321(1)	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6091AAF3A7955F7CE4D1ED2FAA52F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.05.2023 по 10.12.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392708			
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1322		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-47, зона 1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	521980.41	1294048.26	---	0.1
2	521983.3	1294051.33	---	0.1
3	521988.14	1294057.91	---	0.1
4	522022.1	1294100.9	---	0.1
5	522056.05	1294143.88	---	0.1
6	522080.52	1294180.78	---	0.1
7	522032.42	1294270.98	---	0.1
8	521998.78	1294377.35	---	0.1
9	521981.31	1294387.85	---	0.1
10	521971.28	1294397.19	---	0.1
11	521974.17	1294429.22	---	0.1
12	521959.19	1294440.95	---	0.1
13	521942.96	1294453.66	---	0.1
14	521930.68	1294463.26	---	0.1
15	521917.79	1294473.38	---	0.1
16	521899.08	1294488.14	---	0.1
17	521886.26	1294503.32	---	0.1
18	521873.79	1294518.1	---	0.1
19	521851.5	1294544.5	---	0.1
20	521789.78	1294617.61	---	0.1
21	521771.28	1294639.52	---	0.1
22	521732.89	1294633.42	---	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6091AAF5A59597FC5E0102FAA52F8A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.03.2023 по 10.12.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392708			
Кадастровый номер:	47:01:0107006:1322		

1	2	3	4	5
23	521664.84	1294626.2	---	0.1
24	521591.15	1294583.74	---	0.1
25	521435.82	1294486.8	---	0.1
26	521512.43	1294389.65	---	0.1
27	521497.52	1294338.63	---	0.1
28	521705.89	1294288.66	---	0.1
29	521787.03	1294273.44	---	0.1
30	521803.08	1294257.58	---	0.1
31	521820.8	1294244.76	---	0.1
32	521870.12	1294211.8	---	0.1
33	521880.19	1294206.88	---	0.1
34	521898.87	1294202.86	---	0.1
35	521910.26	1294204.77	---	0.1
36	521941.81	1294160.32	---	0.1
37	521956.29	1294142.79	---	0.1
38	521969.67	1294130.26	---	0.1
39	521976.7	1294118.19	---	0.1
40	521977.23	1294095.09	---	0.1
41	521979.58	1294070.17	---	0.1
1	521980.41	1294048.26	---	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6091AAF5A59597FC5E0102FAA52F8A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.03.2023 по 10.12.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН от 14.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-2392987 на земельный участок № 47:01:0107006:2652 по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Батарейная гора

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2026, поступившего на рассмотрение 14.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 10

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392987	
Кадастровый номер:	47:01:0108002:2652
Номер кадастрового квартала:	47:01:0108002
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, муниципальное образование "Город Выборг", г. Выборг, Батарейная гора
Площадь:	9881 +/- 35
Кадастровая стоимость, руб.:	6058337,53
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
Сведения о кадастровом инженере:	Фенич Ольга Александровна, № 2491, в А СРО "МСКИ", СНИЛС 13958569222, договор на выполнение кадастровых работ от 10.04.2023 № АН-703, дата завершения кадастровых работ: 25.07.2024
Сведения о зонах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4B91AAF3A5995FDC7E6D0D3E6A9E5F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 10

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392987	
Кадастровый номер:	47:01:0108002:2652
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-8.324 от 22.12.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ., вид/наименование: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, номер: 1, решения: 1. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974 2. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопаркового зеленого пояса, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4B91AAF3A5995FDC7E6D0D3E6A9E5F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 10

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392987	
Кадастровый номер:	47:01:0108002:2652

Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Объект недвижимости снят с кадастрового учета 16.12.2025 12:05:08
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.07.2024; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.12.2025; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ зон охраны ОКН регионального значения «Восточно-выборгские укрепления»" от 23.11.2023 № 01-03/23-243 выдан: Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области . Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AAF3A990978C7B4B200D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

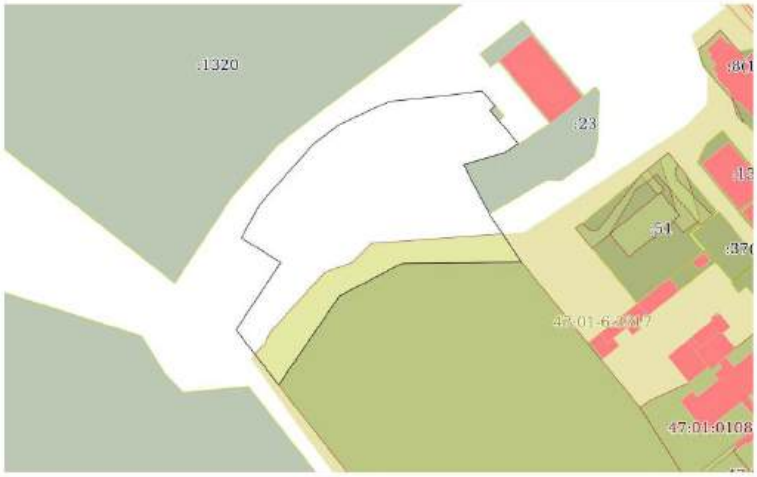
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 10

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392987	
Кадастровый номер:	47:01:0108002:2652

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AAF3A990978C7B4B200D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 10
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392987			
Кадастровый номер:	47:01:0108002:2652		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	28°25.4'	18.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	41°46.4'	39.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	53°45.2'	15.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	65°10.7'	26.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	84°15.5'	28.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	82°44.5'	17.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	137°4.3'	9.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	229°43.4'	3.43	данные отсутствуют	47:01:0108002:2676	188800, обл. Ленинградская, р-н. Выборгский, г. Выборг, ш. Ленинградское, д. 43А, кв. 57
9	1.1.9	1.1.10	139°45.5'	21.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	237°6.1'	7.82	данные отсутствуют	47:01:0108002:23	188800, обл. Ленинградская, р-н. Выборгский, г. Выборг, пр-кт. Победы, д. 56Е
11	1.1.11	1.1.12	253°51.6'	21.08	данные отсутствуют	47:01:0108002:23	188800, обл. Ленинградская, р-н. Выборгский, г. Выборг, пр-кт. Победы, д. 56Е
12	1.1.12	1.1.13	152°18.4'	27.24	данные отсутствуют	47:01:0108002:23	188800, обл. Ленинградская, р-н. Выборгский, г. Выборг, пр-кт. Победы, д. 56Е
13	1.1.13	1.1.14	146°19.0'	28.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	269°23.9'	58.01	данные отсутствуют	47:01:0108002:16(1)	адрес отсутствует
15	1.1.15	1.1.16	242°23.4'	34.59	данные отсутствуют	47:01:0108002:16(1)	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	214°21.4'	52.45	данные отсутствуют	47:01:0108002:16(1)	адрес отсутствует
17	1.1.17	1.1.18	322°17.3'	33.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	33°29.6'	39.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.1	301°58.6'	22.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F1AAF3A5990750750B0902DFA032F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 10
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392987			
Кадастровый номер:	47:01:0108002:2652		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-47, зона 1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522046.56	1294425.8	---	0.1
2	522063.06	1294434.73	---	0.1
3	522092.86	1294461.35	---	0.1
4	522102.2	1294474.09	---	0.1
5	522113.18	1294497.83	---	0.1
6	522116.01	1294525.98	---	0.1
7	522118.16	1294542.86	---	0.1
8	522111	1294549.52	---	0.1
9	522108.78	1294546.9	---	0.1
10	522092.45	1294560.72	---	0.1
11	522088.2	1294554.15	---	0.1
12	522082.34	1294533.9	---	0.1
13	522058.22	1294546.56	---	0.1
14	522034.86	1294562.13	---	0.1
15	522034.25	1294504.12	---	0.1
16	522018.22	1294473.47	---	0.1
17	521974.92	1294443.87	---	0.1
18	522001.73	1294423.14	---	0.1
19	522034.63	1294444.91	---	0.1
1	522046.56	1294425.8	---	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F1AAF3A5990750750B0902DFA032F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

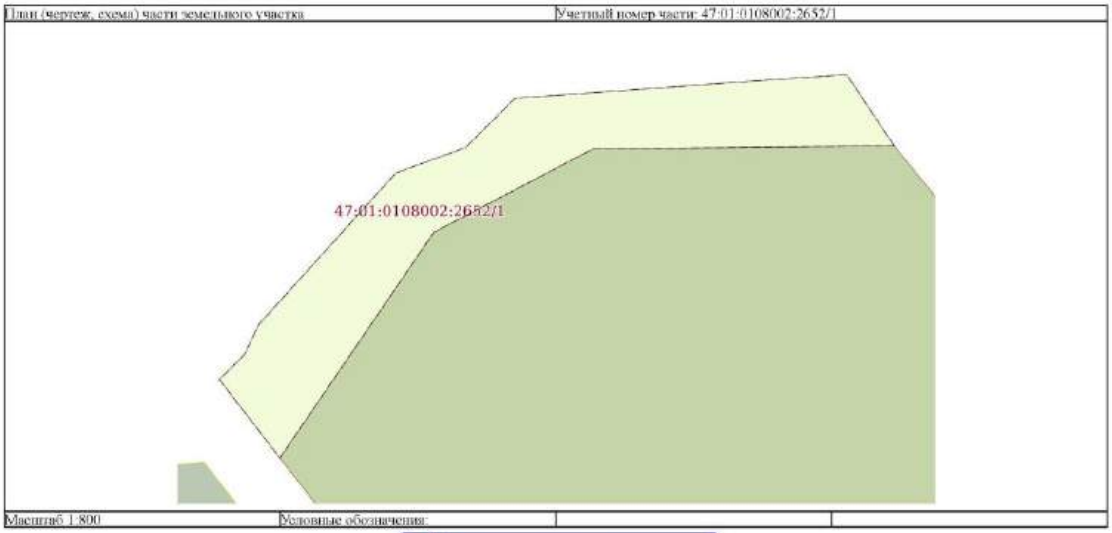
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 10
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392987			
Кадастровый номер:	47:01:0108002:2652		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 47:01:0108002:2652/1



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6091AAF5A59950787DAD0020FA652F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.05.2023 по 10.12.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 10
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392987			
Кадастровый номер:	47:01:0108002:2652		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
47:01:0108002:2652/1	1994	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ зон охраны ОКН регионального значения «Восточно-выборгские укрепления»" от 23.11.2023 № 01-03/23-243 выдан: Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области ; Содержание ограничения (обременения): Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 1) настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки; 2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; 3) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков — не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции исторических зданий; 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений — 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (в отметки не менее 4 м от поверхности тротуара); 5) минимальная площадь участка, выделяемого под строительство и процент застроенной территории участка, устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; 6) минимальная доля озелененной территории земельных участков - не устанавливается при реконструкции исторических зданий. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) допускается: 1) строительство, реконструкция и капитальный ремонт жилой, общественно- деловой застройки, объектов социальной, инженерной инфраструктуры и рекреации; 2) вводятся следующие ограничения по высотным габаритам зданий: - по высоте не более 18 м от красной отметки земли до карниза/парапета (при плоских кровлях); - допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза; 3) в границах территории исторического поселения охраняется предмет охраны исторического поселения. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) не допускается: 1) не допускается использование архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно-пространственных решений, акцентирующих здания по

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6091AAF5A59950787DAD0020FA652F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.05.2023 по 10.12.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 10
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392987			
Кадастровый номер:	47:01:0108002:2652		

		отношению к объектам исторической застройки (в составе предмета охраны исторического поселения) и создающих визуально агрессивную среду для восприятия указанных объектов.; Реестровый номер границы: 47:01-6.3313; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления»; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия; Индекс: ЗРЗ-1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; Содержание ограничения (обременения): ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ.; Реестровый номер границы: 47:01-8.324; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области; Номер: 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4698AAF5A99503TDCT6B0B5D2OFAA92F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 10
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2392987			
Кадастровый номер:	47:01:0108002:2652		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:01:0108002:2652/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522034.86	1294562.13	-	-
2	522034.25	1294504.12	-	-
3	522018.22	1294473.47	-	-
4	521974.92	1294443.87	-	-
5	521990	1294432.21	-	-
6	521994.73	1294437.03	-	-
7	522000.63	1294439.88	-	-
8	522029.66	1294466.19	-	-
9	522034.52	1294479.6	-	-
10	522044.01	1294489.15	-	-
11	522048.57	1294552.99	-	-
12	522034.86	1294562.13	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4698AAF5A99503TDCT6B0B5D2OFAA92F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН от 14.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-2391825 на земельный участок № 47:01:0107007:357 по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, МО «Город Выборг», г. Выборг, Интендантская гора

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2026, поступившего на рассмотрение 14.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2391825	
Кадастровый номер:	47:01:0107007:357
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107007
Дата присвоения кадастрового номера:	19.07.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО "Город Выборг", г. Выборг, Интендантская гора
Площадь:	100316 +/- 111
Кадастровая стоимость, руб.:	722124726
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Парки культуры и отдыха
Сведения о кадастровом инженере:	Фенич Ольга Александровна, № 2491, в А СРО "МСКИ", СНИЛС 13958569222, договор на выполнение кадастровых работ от 10.04.2023 № АН-703, дата завершения кадастровых работ: 18.07.2024
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00D1AAB2A9000785E4B9D0E4AD2F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 18.09.2023 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2391825	
Кадастровый номер:	47:01:0107007:357
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-8.324 от 22.12.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ., вид/наименование: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, номер: 1, решения: 1. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974 2. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00D1AAB2A9000785E4B9D0E4AD2F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 18.09.2023 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2391825	
Кадастровый номер:	47:01:0107007:357

Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.07.2024; реквизиты документа-основания: документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 13.01.2022 № PVD-0123/2022-9127; иной документ от 13.01.2022 № PVD-0123/2022-9127. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.07.2024; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия

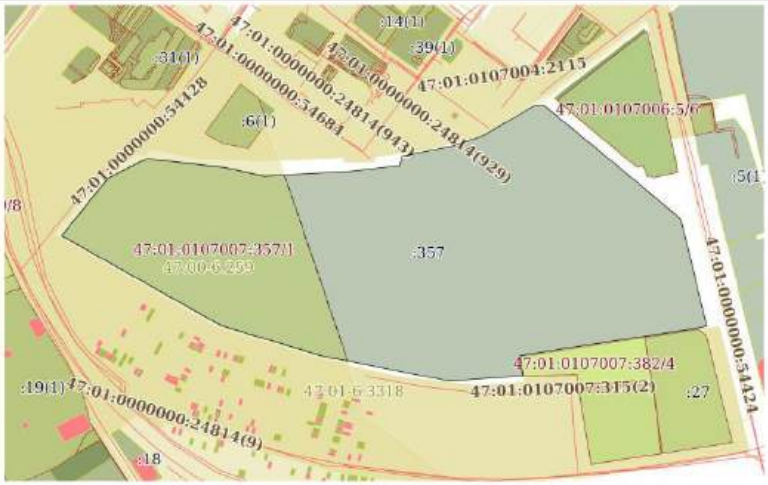
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2391825	
Кадастровый номер:	47:01:0107007:357

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2391825			
Кадастровый номер:	47:01:0107007:357		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	38°55.3'	69.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	43°0.5'	1.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	63°16.4'	28.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	63°40.7'	12.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	96°34.1'	75.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	102°3.7'	38.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	86°52.6'	84.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	83°16.0'	45.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	14°21.6'	9.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	79°0.1'	48.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	71°14.4'	32.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	59°35.6'	56.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	86°35.0'	9.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	129°24.5'	43.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	129°38.6'	64.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	129°55.4'	62.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	166°24.0'	105.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	258°9.2'	9.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	261°14.5'	171.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.19			данные отсутствуют	47:01:0107007:27	данные отсутствуют
21	1.1.20	1.1.21	170°53.9'	19.54	данные отсутствуют	47:01:0107007:382	данные отсутствуют
22	1.1.21	1.1.22	265°41.6'	70.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 1081AA97A3995B7E5E5B5D2DFA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2391825			
Кадастровый номер:	47:01:0107007:357		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.22	1.1.23	281°5.8'	123.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.23	1.1.24	286°37.5'	103.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.24	1.1.1	299°21.5'	175.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 1081AA97A3995B7E5E5B5D2DFA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2391825			
Кадастровый номер:	47:01:0107007:357		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-47, зона 1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	521720.2	1293399.27	---	0.1
2	521774.54	1293443.15	---	0.1
3	521775.73	1293444.26	---	0.1
4	521788.55	1293469.72	---	0.1
5	521794.17	1293481.08	---	0.1
6	521785.52	1293556.21	---	0.1
7	521777.52	1293593.65	---	0.1
8	521782.15	1293678.47	---	0.1
9	521787.49	1293723.7	---	0.1
10	521796.63	1293726.04	---	0.1
11	521805.88	1293773.63	---	0.1
12	521816.28	1293804.25	---	0.1
13	521844.8	1293852.85	---	0.1
14	521845.37	1293862.4	---	0.1
15	521817.87	1293895.87	---	0.1
16	521776.6	1293945.68	---	0.1
17	521736.18	1293993.98	---	0.1
18	521633.5	1294018.82	---	0.1
19	521631.48	1294009.19	---	0.1
20	521605.32	1293839.38	---	0.1
21	521586.03	1293842.47	---	0.1
22	521580.74	1293772.23	---	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1AAF5A599507E5E9395D2DF6A32F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2391825			
Кадастровый номер:	47:01:0107007:357		

1	2	3	4	5
23	521604.44	1293651.38	---	0.1
24	521633.92	1293552.65	---	0.1
1	521720.2	1293399.27	---	0.1

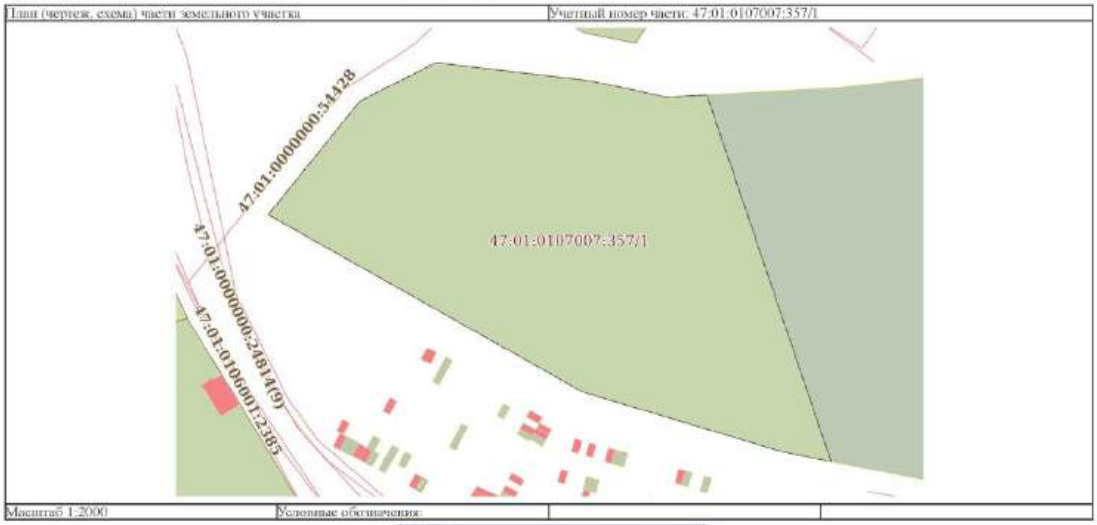
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1AAF5A599507E5E9395D2DF6A32F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2391825			
Кадастровый номер:	47:01:0107007:357		

План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 47:01:0107007:357/1



Масштаб 1:2000 | Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F6AAE5A5900787CE6E0D2DF6A52F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2391825			
Кадастровый номер:	47:01:0107007:357		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
47:01:0107007:357/1	29681	47:00-6.259
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 13.01.2022 № PVD-0123/2022-9127; иной документ от 13.01.2022 № PVD-0123/2022-9127; Содержание ограничения (обременения): Правовой режим использования земельных участков в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области в границах Выборгского, Кингисеппского районов осуществлять в строгом соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации. ; Реестровый номер границы: 47:00-6.259; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территории, Часть водоохранной зоны Балтийского моря.; Тип зоны: Водоохранная зона
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; Содержание ограничения (обременения): ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ.; Реестровый номер границы: 47:01-8.324; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Граница территория исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области; Номер: 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F6AAE5A5900787CE6E0D2DF6A52F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2391825			
Кадастровый номер:	47:01:0107007:357		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 47:01:0107007:357/1

Система координат

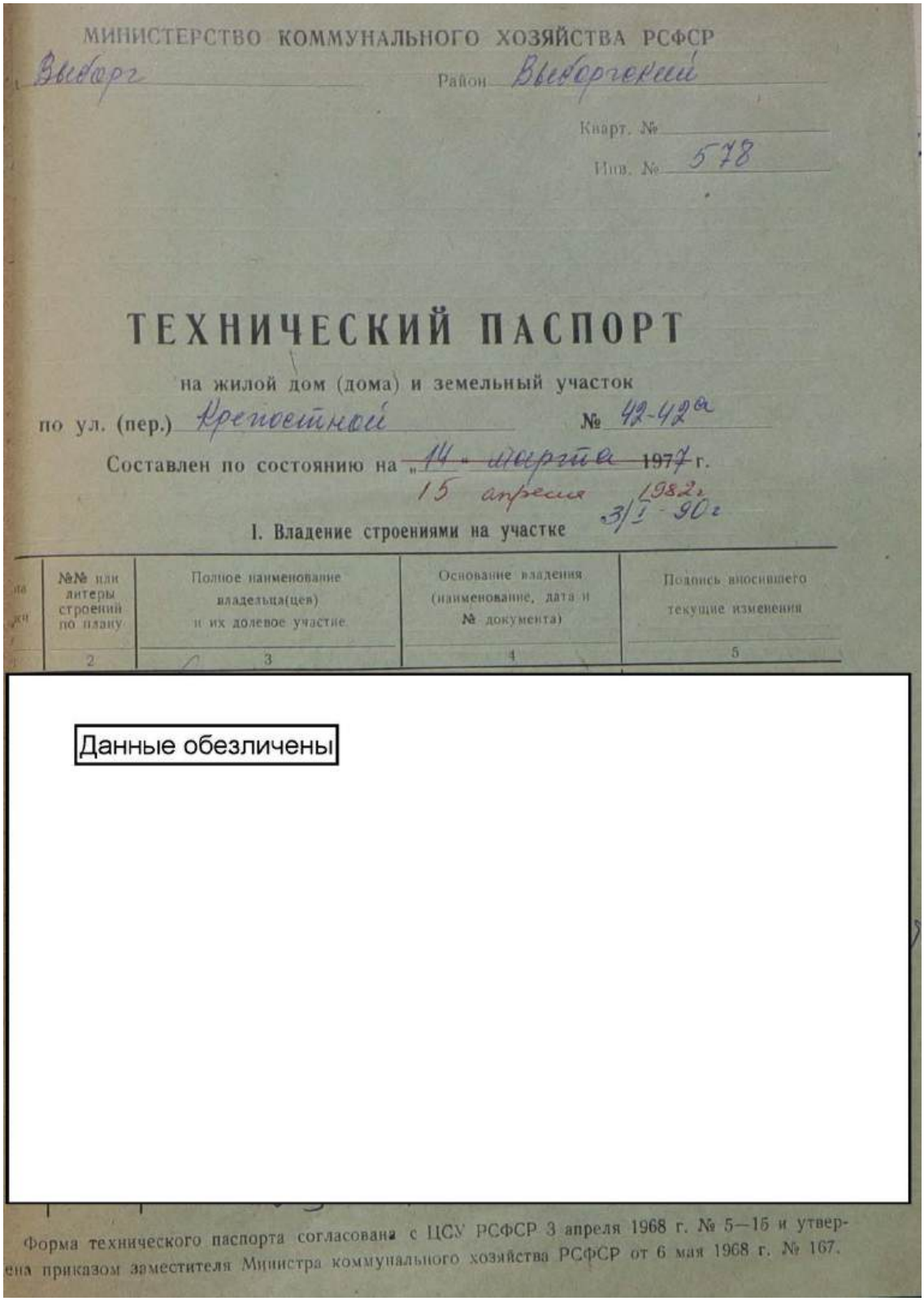
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	521774.54	1293443.15	-	-
2	521775.73	1293444.26	-	-
3	521788.55	1293469.72	-	-
4	521794.17	1293481.08	-	-
5	521785.52	1293556.21	-	-
6	521777.52	1293593.65	-	-
7	521778.59	1293613.28	-	-
8	521600.01	1293673.95	-	-
9	521604.44	1293651.38	-	-
10	521633.92	1293552.65	-	-
11	521720.2	1293399.27	-	-
1	521774.54	1293443.15	-	-

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80142AF5A5956078C5B0930DF6A82F5A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

2.5. Выявленный объект культурного наследия «**Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона**», **ул. Крепостная, 42, 42 а, бульв. Кутузова, 8**

2.5.1. Выявленный объект культурного наследия **«Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42**

2.5.1.1. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул.. Крепостная, д. 42



МИНИСТЕРСТВО КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР

г. Выборг Район Выборгский

Кварт. №

Инв. № 578

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом (дома) и земельный участок

по ул. (пер.) Крепостной № 42-42а

Составлен по состоянию на «14» марта ~~1977~~ г.

15 апреля 1982 г.
3/I - 90 г

I. Владение строениями на участке

№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельца(цев) и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись вносившего текущие изменения
2	3	4	5

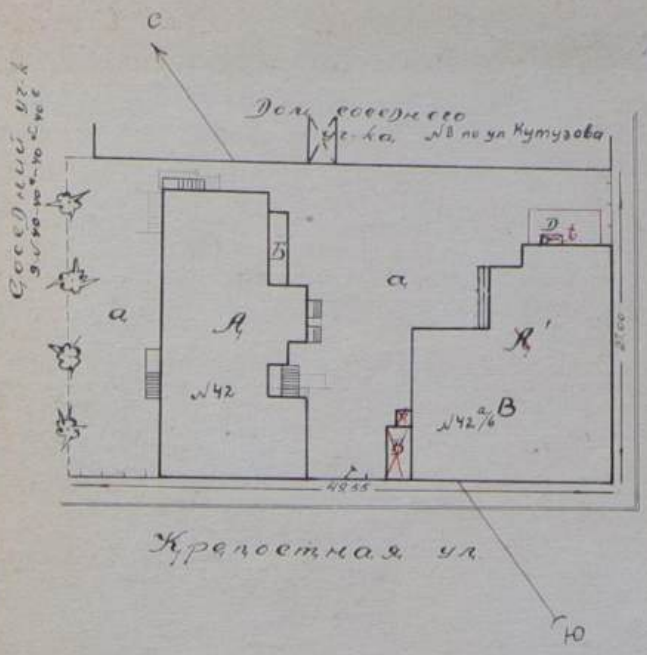
Данные обезличены

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР 3 апреля 1968 г. № 5—15 и утверждена приказом заместителя Министра коммунального хозяйства РСФСР от 6 мая 1968 г. № 167.

ПЛАН

земельного участка, расположенного в городе Выборге, в поселке
Ленинградской обл. по Крепостной ул. за № 42-42а, находящегося в
пользовании ~~Д/хоз. 3~~ домоуправление №4
ЖЭК №2

Масштаб 1:500



ПРОВЕРЕНО
20. IX 1964 г.
Контролер Б.Т.И. Козарова

ПРОВЕРЕНО
21/XII 1961 г.
Контролер Б.Т.И. Козарова

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Литера по плану	Наименование ситуации	Под застроен. частью	Под незастр. частью
А	Дер. жил. дом	270,91	
-	крыльцо	15,61	
А'	Дер. жил. дом	300,36	
-	крыльцо	6,66	
Б	Сарай	13,44	
В	"	9,45	
Г	"	4,63	
Д	Туал. дер.	1,18	
б	сарай	12,98	
о	Забор	-	
	Итого	635,10	712,09

Всего в уч. 1357,85 кв. м.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
ВНЕСЕНЫ
2 августа 1958 г.
техник Барк

Съемку произвел техник Вашин
План составил Баранов
Проверил
Нач. Б. Т. И.
27.07.52.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
ВНЕСЕНЫ
12 августа 1964 г.
Техник Степанов

ПРОВЕРЕНО
15. IV 1958 г.
Контролер Б.Т.И.

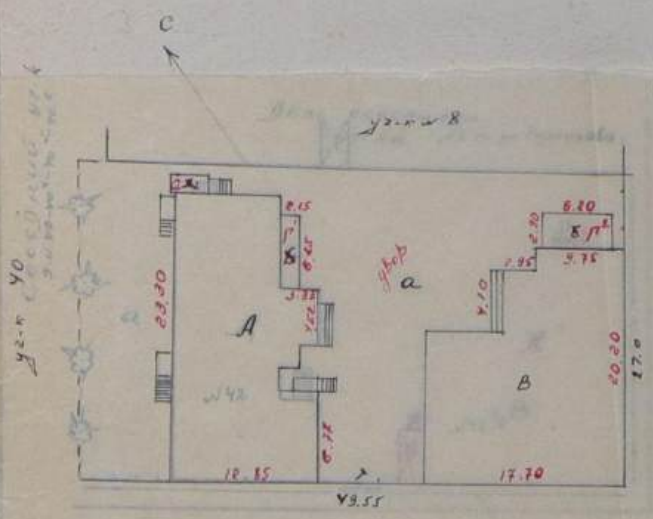
21 ноября 61

Выборгская гор. типография. Зак. 711

ПЛАН

земельного участка, расположенного в городе Выборге, в поселке
Ленинградской обл. по Крепостной ул. за № 42-42а, находящегося в
пользовании Д/упр. 3 домоуправление № 4
ЖЭК № 2

Масштаб 1:500



ПРОВЕРЕНО
20. II 1965 г.
Контролер Б.Т.И. Козарез

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
ВЫСЕЛЕНЫ
16. 2 1965 г.
Техник Кодрас

А жилой	290.7	
В жилой	307.22	
хоз. постройки	31.42	
под двором		691.53
Итого	696.32	691.53

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
Выселены
6. V 69
Техник Русецкая

Итого 1337.85

Проверил
Нач. Б. Т. И
27.07.52 г.

ПРОВЕРЕНО
15. IV 1958 г.
Контролер Б.Т.И.

ВЫСЕЛЕНЫ
12 августа 4
Техник Ткаченко

21 ноября 61

Выборгская гор. типография. Зак. 711

Технический паспорт

4

Квартал № ____
Инвент. № 578
Шифр (фонд) ____

на жилой дом № 42 литер А

по Кронштадтской ул. (пер.)

Выборг район

1. Общие сведения

Владелец Исполком Выборгского Горсовета

Серия, тип проекта

Год постройки до 1940 г. перестроено / надстроено в ____ году

Год последнего капитального ремонта

Число этажей 1

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть).

Число лестниц ____ шт., их уборочная площадь ____ кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования ____ кв. м.

Средняя внутренняя высота помещений 3,0 м. Объем 825 куб. м.

Общая полезная площадь дома ~~216,28~~ ~~217,52~~ 220,2 кв. м.

Из них: а. **Жилые помещения**: полезная площадь ~~216,28~~ ~~217,52~~ 220,2 кв. м.

в том числе жилая площадь ~~144,45~~ ~~156,25~~ 158,93 кв. м.

Средняя площадь квартиры ~~29,49~~ 31,78 кв. м.

Распределение жилой площади:

Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
				количество		жилая площадь	количество		жилая площадь
	жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В квартирах	~~5~~	~~8~~	~~144,45~~	5	9	158,93			
В помещениях коридорн. сист.			~~156,25~~						
В общежитиях									
Служебная жилая площадь									
Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится:

а. В мансардах									
б. В подвалах									
в. В цокольных этажах									
г. В бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
			число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8
Однокомнатные	~~2~~	~~38,09~~	2	38,09		
Двухкомнатные	~~2~~ 2	~~109,36~~ 74,36	2	74,36		
Трехкомнатные	~~1~~ 1	~~45,28~~ 46,48	1	46,48		
Четырехкомнатные						
Пятикомнатные						
Шестикомнатные						
Семь и более комнат						
		~~156,25~~				
Всего	~~5~~	~~144,45~~	5	158,93		

II. Благоустройство жилой площади (кв. м)

Дата записи	Водопровод	Канализация	Отопление: печное	Отопление: центральное: от ТЭЦ	Отопление: центральное: от собственных котельных: на твердом топливе	Отопление: центральное: от собственных котельных: на газе	Отопление: центральное: от групповых квартальных котельных: на твердом топливе	Отопление: центральное: от групповых квартальных котельных: на газе	Ванны: с горячим водоснабжением	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками	Ванны: без колонок с горячей водой	Горячее водоснаб.: от колонок	Горячее водоснаб.: централизованное	Газоснабжение: баллоны	Газоснабжение: централизованное	Мусоропровод	Лифт		Напряжение электросети, вольт: 127	Напряжение электросети, вольт: 220
1	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
4/III			~~216,28~~ 217,52												~~216,28~~ 217,52						~~216,28~~ 217,52
16/IV 63	220,2	220,2	~~220,2~~				220,2	~~224,2~~				56,12			~~220,2~~ 212,2						220,2

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (в кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
	основное строение	23,30 × 9,45 + 3,30 × 7,80 + + 6,0 × 2,0	287,92	3,2	825
1' а	пристройка	3,45 × 1,50	5,17	2,30	12
2 а	пристройка	4,57 × 1,60	7,32	2,30	17
8	подвал	2,45 × 13,1 + 1,7 × 7,45 + 7,70 × 10,75	220,92	2,2	499

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности IV сборник № 28.

Вид внутренней отделки простая. Таблица № 59.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправками	Износ в % %	Приведенный % износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	гранитные камни цементные	замечена деформация	5	-	5	50 60	2,5 3,0
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	бревенчатые с обшивкой	деформация гниль	24	-	24	60	14,4
	б. Перегородки	дощатые						
3	Перекрытия: Чердачные	деревянное оштукатуренное	прогибы в потолках	7	-	7	60	4,2
	Междуэтажные							
	Надподвальные						60	4,8
4	Крыша	~~железная~~ шифр.	местами тягет балки стали	8	-	8	50	4,0
5	Полы	дощатые с окраской	осели и загнили	11	-	11	70 60	7,7 6,6
6	Проемы: Оконные	деревянные	перекосы, гниль	9	-	9	70 60	6,3 5,4
	Дверные	филенчатые						
7	Отделочные работы: Наружная отделка Архитектурное оформление а. б. в. Внутренняя отделка а.	сухая штукатурка окр. красным	удовлетворит.	11	-	11	70 40	7,7 4,4
	б.							
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства: Центральное отопление	-10		18	-6,5	11,5	60	6,9
	Печное отопление	+4,0						
	Водопровод							
	Электроосвещение							
	Радио							
	Телефон	-0,5					60	6,9
	Телевидение							
	Ванны: С газовыми колонками							
	С дровяными колонками							
	С горяч. водоснабжен.							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Канализация							
9	Прочие работы	деревянные	перекосы	7	-	7	70 60	4,9 4,2
			Итого:	100		93,5	58,52	

$\frac{62,3 \times 100}{93,5} = 67\%$

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ $\frac{52,6 \times 100}{93,5}$

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса: фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	проемы: оконные	проемы: дверные	отделка	сантехника и др. оборудов.	прочие	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оцениваемого объекта	Износ в % %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
			от 1 кв. м с учетом износа								на 93 2		32,41		х 353,73 = 11455			
			— " —								на 69 2		32,41					

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости и коэффициентах: удельный вес строения	на высоту помещений	на среднюю площадь квартиры	на вспомогательные помещения	отклонения от группы капитальности	объем строения		удельный вес строений после поправок	Стоимость ед. измер. после применения поправочных коэффициентов	Объем или площадь	Восстановительная стоимость (рублей)	% износа	Действительная стоимость (рублей)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	кеновое стр	28	5б	27,7	93,5	1,0	1-05	1,08	1,22	0,99	1,9		28,84	825	23793	56	10469
	пристр-ка	28	164	10-5	0,74								13,32	12	159	55	42,56
	— " —	28	164	10-5	0,70								17,52	17	298	55	59,41
												итого			24008		10570
															54998		
	Основной стр	28	5б	27,70	0,935	1,0	1,05	1,08					28,84	825	23793	70	7138

ВСЕГО

Текущие изменения внесены

Работу выполнил 14. III 1977 г. — Русова — Тимофеев

16. апр 1932 г. — Ткачева — Петрова

4. I 1980 г. — Дистковская — Рудина

. . . 19 г.

. . . 19 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

39

Инв. № зд. _____
ул. _____

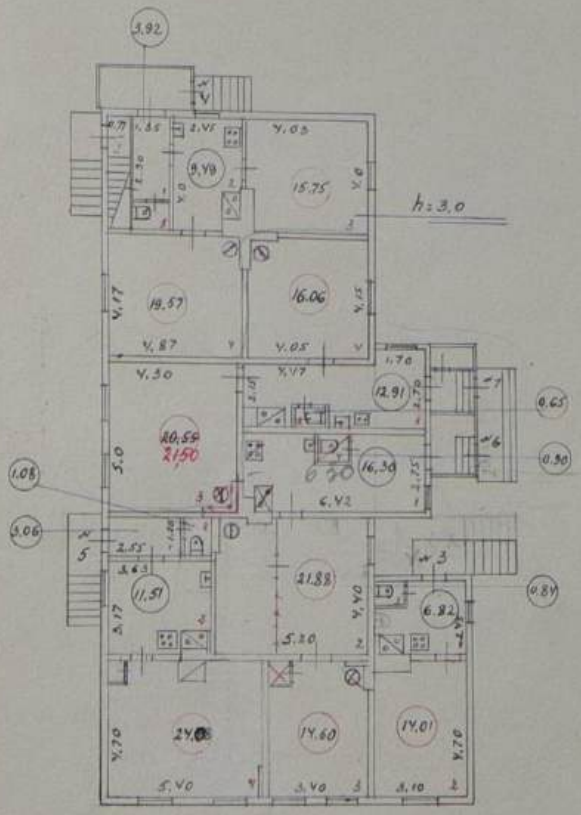
строения, входящего по Крепостной дом № 42

в гор. Выборге, поселок _____ Лен. обл.,

принадлежащего Горсовету

Масштаб 1:200

Правоустанавливающим документом не является
составлен по фактическому пользованию
Разъяснение МКХ РСФСР № 35-1-11/60
от 3 сентября 1948 г.



ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
ВНЕСЕНЫ
6 - VI 1969 г.
Техник Русакова

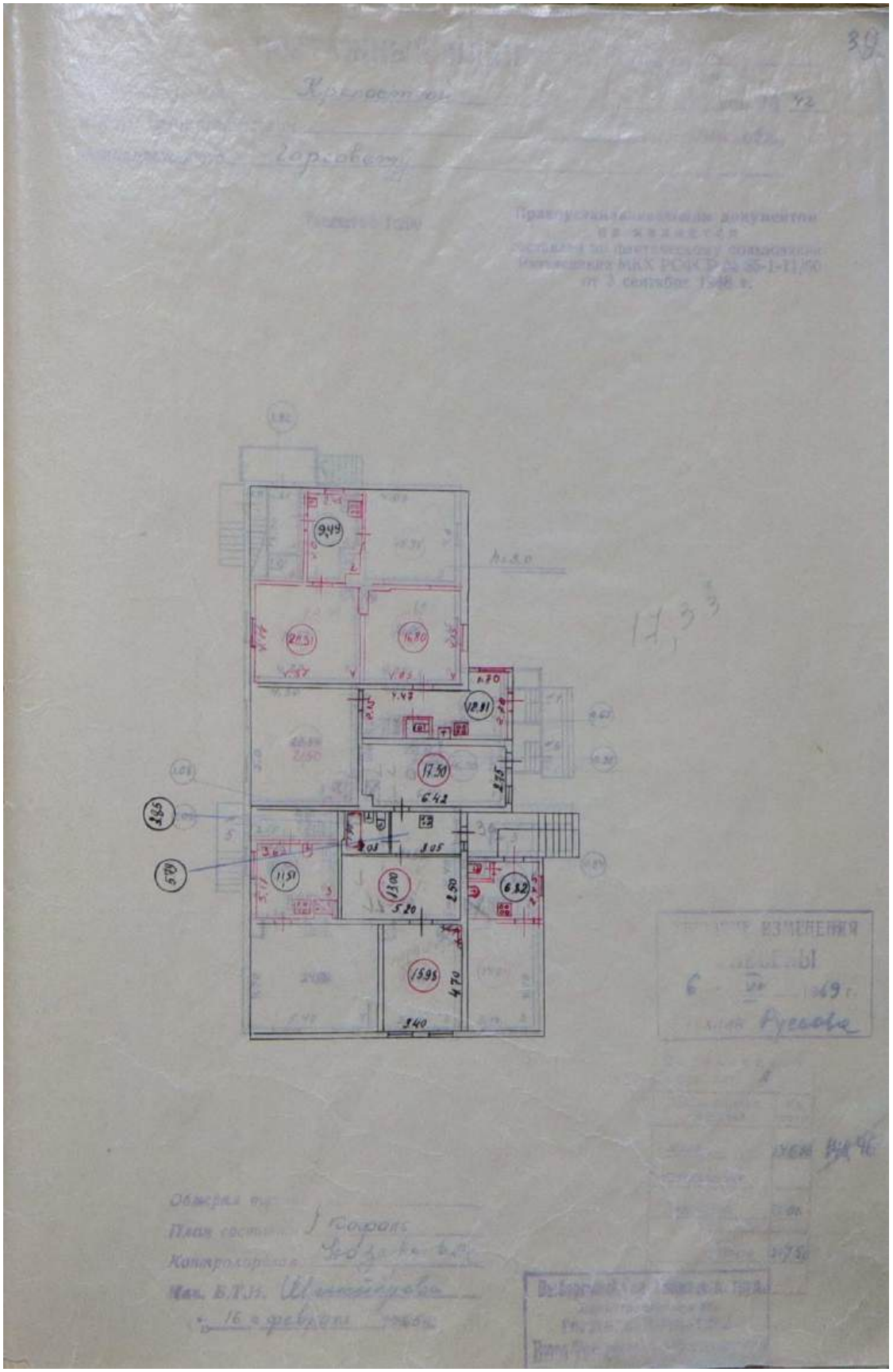
Экспликация
к стр. лит. А

Наименование помещений	Кв. метр.
Жилая	146.50
Специальная	
Подсобная	71.06
Итого	217.56

148.46

Обмерял техник _____
План составил Гофарс
Контролировал Бозарева
Нач. Б.Т.И. Шемшурева
16 февраля 1965 г.

Выборгский Гор. Совет деп. труд.
Ленинградской обл.
горжилхозуправление
Бюро Технической Инвентаризации

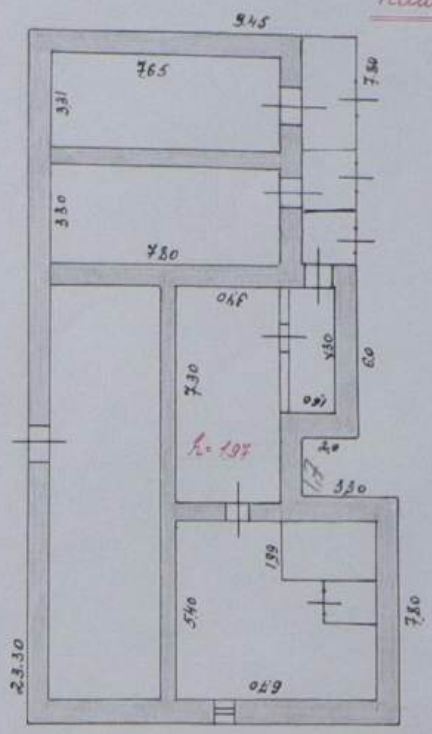


Инв. № 96
уч.

строения, находящегося по Крепостной дом № 42
в гор. Выборге Лит. «Б»
принадлежащего Исполкому Выборгского горсовета
м/б 1:200

Правоустанавливающие документы не имеются
составлен по фактическому осмотру
Размещение МКХ РСФСР № 85-1-
от 8 сентября 1948 г.

план подвала



9/XI 79г. Вхимуб
12/XI 79г. Вхимуб

2.5.1.2. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.12.2025, поступившего на рассмотрение 26.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387437	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1755
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107004
Дата присвоения кадастрового номера:	26.08.2016

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 578.03.01.1990 Министерство коммунального хозяйства РСФСР
Адрес:	Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42
Площадь:	220.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Рубленые
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1862
Кадастровая стоимость, руб.:	1585883.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:01:0000000:30303
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4BDAAF5A9990TBC5B0903DF4A3DF5A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387437	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1755

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 03.01.1990
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4BDAAF5A9990TBC5B0903DF4A3DF5A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387437	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1755

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ВыборгСтройПроект", ИНН: 4704064047
	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 47:01:0107004:1755-47/015/2018-3 03.10.2018 18:02:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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:	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF3A5998078C5BD3D2DFA652F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.05.2023 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387437	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1755

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	47:01:0000000:30303	1	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	21.7

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF3A5998078C5BD3D2DFA652F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.05.2023 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

2.5.1.3. Выписка из ЕГРН на земельный участок, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.12.2025, поступившего на рассмотрение 26.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107004
Дата присвоения кадастрового номера:	19.12.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Город Выборг", г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42
Площадь:	514 +/- 6
Кадастровая стоимость, руб.:	375769.98
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:01:0000000:24814, 47:01:0107004:2185
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта
Сведения о кадастровом инженере:	Рябова Анастасия Юрьевна, дата завершения кадастровых работ: 01.12.2014
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A1AAF5A9950B7E5603E0D2DFA652F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.05.2023 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-8.324 от 22.12.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ., вид/наименование: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, номер: 1, решения: 1. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974 2. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-6.3782 от 18.07.2025, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Общие требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ): 1) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции и воссоздании исторических зданий; 2) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за линию застройки – 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара); 3) при реконструкции зданий и сооружений на территории ОЗ устанавливаются предельные параметры высоты фоновой застройки, нейтральной по отношению к объектам культурного наследия и доминантам: - для уличного фронта – высота от красной отметки земли до карниза и до конька крыши не выше примыкающих исторических зданий, или исторических зданий, расположенных на соседних участках; - для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом; - по своим основным характеристикам реконструируемая застройка должна соответствовать исторической среде, ее масштабу и градостроительным принципам; 4) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий; 6) все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства на территории охранной зоны возможны при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия. В границах охранной зоны (ОЗ) допускается: 1) регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с требованиями режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, при условии обеспечения сохранности

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A1AAF5A9950B7E5603E0D2DFA652F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.05.2023 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предметов охраны исторического поселения; 2) реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий, строений и сооружений не находящихся на государственной охране (в том числе не отнесённых к предмету охраны исторического поселения) без изменения высоты и площади застройки уличного фронта и при соблюдении следующих условий: - обеспечение сохранности характера окружающей исторической среды, использование традиционных материалов отделки, сохранение декоративной отделки и цветового решения лицевых фасадов; - допускается устройство витрин, раскрытие и (или) закладка дверных проемов на уровне первых (цокольных этажей) не искажающее общее архитектурное и цветовое решение реконструируемого объекта при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; - допускается изменение высоты дворовых корпусов не выше линейного корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом; - изменение архитектурного решения внутриквартальной застройки; 3) регенерация историко-градостроительной и природной среды на участках утраченной исторической застройки путем компенсационного строительства, осуществляемого в габаритах исторических фундаментов, высотой не выше прилегающих объектов культурного наследия, на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта реконструкции, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 4) воссоздание утраченных исторических объектов, являющихся частью историко- градостроительной среды объектов культурного наследия, при наличии проекта воссоздания, разработанного на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством исторических материалов и получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 6) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия с применением традиционных материалов мощения (камень, гранит, гравийная смесь), устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков; 7) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м2 и высотой не более 2,5 м, афишных тумб высотой не более 3,0 м, информационных знаков, связанных с популяризацией объектов культурного наследия, высотой не более 2,5 м; 8) установка на зданиях малоформатных

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1AAF5A59507E75E0D3D2FA852F5A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	информационных конструкций – не более одной вывески на изол; 9) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, устройство газонов и цветников; 10) проведение археологических работ на основании специального разрешения и в соответствии с законодательством Российской Федерации; 11) приспособление исторически ценных градоформирующих объектов для современного использования при сохранении предмета охраны исторического поселения. В границах охранной зоны (ОЗ) не допускается: 1) капитальное строительство, за исключением проведения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия, осуществляемых на основании проведенных историко-культурных исследований с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I- III категории, в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, повышенный шум и пылевыделение и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку; 4) размещение высотных доминант (в том числе вышек опорно-мачтовых устройств мобильной связи), за исключением восстановления утраченных доминант или их завершений в исторических габаритах; 5) применение фрагментарной покраски и отделки фасадов; 6) использование в отделке фасадов исторических зданий современных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и иных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды; 7) размещение на лицевых фасадах зданий диссонирующих элементов (кондиционеры, антенны, остекление балконов и т.д.), изменение габаритов оконных и дверных проемов и их заполнений; 8) изменение квартальной планировочной сети, а также всех исторически ценных градоформирующих объектов (предмет охраны исторического поселения); 9) размещение на территориях открытых городских пространств временных некапитальных строений и сооружений (ларьки, киоски, торговые палатки) габаритами более 2,5х2х3 м; 10) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на крышах, над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия; 11) установка на фасадах зданий средств наружной рекламы и информации, нарушающих их внешний архитектурный облик, использование в рекламных и информационных конструкциях открытого способа свечения., вид/наименование: Граница охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, индекс: ОЗ, дата решения: 23.11.2023, номер
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	решения: 01-03/23-242, наименование ОГВ/ОМСУ: АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, источник официального опубликования: На официальном сайте комитета

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1AAF5A59507E75E0D3D2FA852F5A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 02EDADA2A59907DC5B4D302DA02EF9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.03.2020; реквизиты документа-основания: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.10.2019 № 99/2019/289142559 выдан: ФГИС ЕГРН. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.01.2022; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.02.2022; реквизиты документа-основания: распоряжение о внесении изменений в распоряжение Леноблкомимущества от 18.11.2019 №1245 от 23.05.2024 № 708 выдан: Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом (Леноблкомимущество) , вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.07.2025; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ зон охраны ОКН регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 23.11.2023 № 01-03/23-242 выдан: АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 02EDADA2A59907DC5B4D302DA02EF9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ВыборгСтройПроект", ИНН: 4704064047
	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 47:01:0107004:1729-47/015/2018-3 03.10.2018 17:59:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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:	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A1AAF5A39997BC5E6D9D3E6A02B9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A1AAF5A39997BC5E6D9D3E6A02B9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:400	Условные обозначения		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A5995CE75E0303EFFA0E2F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	127°7.3'	20.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	216°14.3'	25.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	307°6.5'	20.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	47:01:0107004:1728(1)	ryb-pavel@yandex.ru
5	1.1.4	1.1.5	37°4.7'	16.01	данные отсутствуют	47:01:0107004:40(1)	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.1	35°51.9'	9.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A5995CE75E0303EFFA0E2F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК кадастрового округа

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522129.84	1293858.11	Закрепление отсутствует	0.1
2	522117.73	1293874.11	Закрепление отсутствует	0.1
3	522097.1	1293858.99	Закрепление отсутствует	0.1
4	522109.31	1293842.85	Закрепление отсутствует	0.1
5	522122.08	1293852.5	Закрепление отсутствует	0.1
1	522129.84	1293858.11	Закрепление отсутствует	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ADAF5A9E07B7E1D19E2DA402F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729		

Цвин (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 47:01:0107004:1729/1

Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ADAF5A9E07B7E1D19E2DA402F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729		

План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 47:01:0107004:1729/2

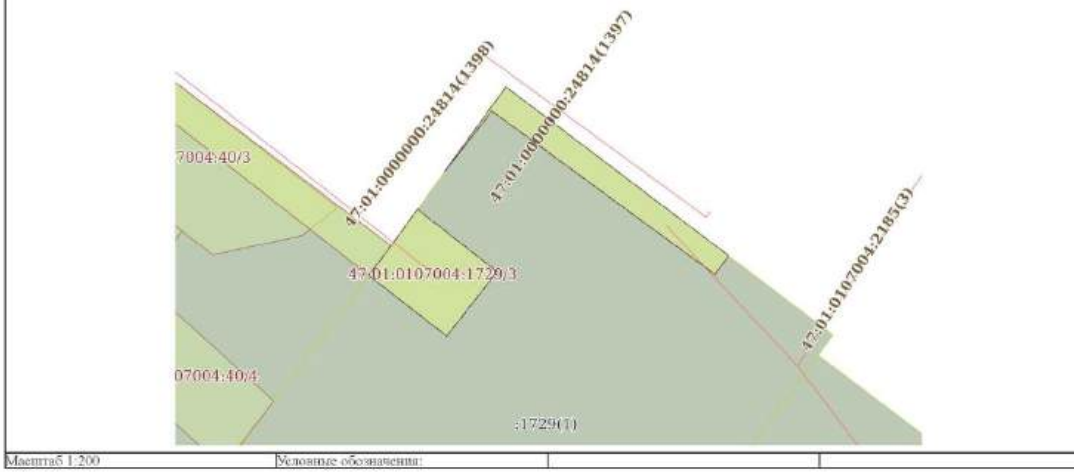
Масштаб 1:200 | Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00ФАДЕБА0003078СЕ0109ED0A0029A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729		

План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 47:01:0107004:1729/3



Масштаб 1:200 | Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00ФАДЕБА0003078СЕ0109ED0A0029A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
47:01:0107004:1729/1	37	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.10.2019 № 99/2019/289142559 выдан: ФГИС ЕГРН; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах газораспределительных сетей запрещается: а)строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б)сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в)разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г)перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д)устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е)ограждать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж)разводить огонь и размещать источники огня; з)рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и)открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к)набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л)самовольно подключаться к газораспределительным сетям. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14 и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AD7A5990787C5E0209DD4A8E29A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

		организации газораспределительных сетей.; Реестровый номер границы: 47.01.2.818
47:01:0107004:1729/2	37	47:01-6.773
47:01:0107004:1729/3	37	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение о внесении изменений в распоряжение Леноблкомимущества от 18.11.2019 №1245 от 23.05.2024 № 708 выдан: Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом (Леноблкомимущество) ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения, предусмотренные пунктами 14-16 Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 №878 "Об утверждении Правил охраны Газораспределительных сетей"; Реестровый номер границы: 47:01-6.773; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона газопровода: "Газораспределительная сеть г.Выборг"
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; Содержание ограничения (обременения): ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ.; Реестровый номер границы: 47:01-8.324; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области; Номер: 1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ зон охраны ОКН регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 23.11.2023 № 01-03/23-242 выдан: АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ; Содержание ограничения (обременения): Общие требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ): 1) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции и воссоздании исторических зданий; 2) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за линию застройки – 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара); 3) при реконструкции зданий и сооружений на территории ОЗ

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AD7A5990787C5E0209DD4A8E29A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

устанавливаются предельные параметры высоты фоновой застройки, нейтральной по отношению к объектам культурного наследия и доминантам: - для уличного фронта – высота от красной отметки земли до карниза и до конька крыши не выше примыкающих исторических зданий, или исторических зданий, расположенных на соседних участках; - для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом; - по своим основным характеристикам реконструируемая застройка должна соответствовать исторической среде, ее масштабу и градостроительным принципам; 4) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий; 6) все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства на территории охранной зоны возможны при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия. В границах охранной зоны (ОЗ) допускается: 1) регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с требованиями режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения; 2) реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий, строений и сооружений не находящихся на государственной охране (в том числе не отнесённых к предмету охраны исторического поселения) без изменения высоты и площади застройки уличного фронта и при соблюдении следующих условий: - обеспечение сохранности характера окружающей исторической среды, использование традиционных материалов отделки, сохранение декоративной отделки и цветового решения лицевых фасадов; - допускается устройство витрин, раскрытие и (или) закладка дверных проемов на уровне первых (цокольных этажей) не искажающее общее архитектурное и цветовое решение реконструируемого объекта при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; - допускается изменение высоты дворовых корпусов не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом; - изменение архитектурного решения внутриквартальной застройки; 3) регенерация историко-градостроительной и природной среды на участках утраченной исторической застройки путем компенсационного строительства, осуществляемого в габаритах исторических фундаментов, высотой не выше прилегающих объектов культурного наследия, на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта реконструкции, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 4) воссоздание утраченных исторических объектов, являющихся частью историко- градостроительной среды объектов культурного наследия, при наличии проекта воссоздания, разработанного на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством исторических

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00A1AF5A5955078C786D8505DF9852F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

материалов и получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 6) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия с применением традиционных материалов мощения (камень, гранит, гравийная смесь), устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков; 7) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м2 и высотой не более 2,5 м, афишных тумб высотой не более 3,0 м, информационных знаков, связанных с популяризацией объектов культурного наследия, высотой не более 2,5 м; 8) установка на зданиях малоформатных информационных конструкций – не более одной вывески на вход; 9) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, устройство газонов и цветников; 10) проведение археологических работ на основании специального разрешения и в соответствии с законодательством Российской Федерации; 11) приспособление исторически ценных градоформирующих объектов для современного использования при сохранении предмета охраны исторического поселения. В границах охранной зоны (ОЗ) не допускается: 1) капитальное строительство, за исключением проведения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия, осуществляемых на основании проведенных историко-культурных исследований с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I- III категории, в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, повышенный шум и пылевыделение и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку; 4) размещение высотных доминант (в том числе вышек опорно-мачтовых устройств мобильной связи), за исключением восстановления утраченных доминант или их завершений в исторических габаритах; 5) применение фрагментарной покраски и отделки фасадов; 6) использование в отделке фасадов исторических зданий современных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и иных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды; 7) размещение на лицевых фасадах зданий диссонирующих элементов (кондиционеры, антенны, остекление балконов и т.д.), изменение габаритов оконных и дверных проемов и их заполнений; 8) изменение квартальной планировочной сети, а также всех исторически ценных градоформирующих объектов (предмет охраны исторического поселения); 9) размещение на территориях открытых городских пространств временных некапитальных строений и сооружений (ларьки, киоски, торговые палатки) габаритами более 2,5х2х3 м; 10) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на крышах,

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00A1AF5A5955078C786D8505DF9852F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

		над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия; 11) установка на фасадах зданий средств наружной рекламы и информации, нарушающих их внешний архитектурный облик, использование в рекламных и информационных конструкциях открытого способа свечения.; Реестровый номер границы: 47:01-6.3782; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Граница охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом»; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия; Индекс: ОЗ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF2A39910ТВС7E6039D2D9A852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:01:0107004:1729/1				
Система координат МСК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522120.64	1293851.41	-	-
2	522117.67	1293855.22	-	0.1
3	522120.82	1293857.68	-	0.1
4	522123.86	1293853.79	-	-
5	522122.08	1293852.5	Закрепление отсутствует	0.1
1	522120.64	1293851.41	-	-
1	522125.68	1293855.1	-	-
2	522128.66	1293857.43	-	0.1
3	522120.69	1293868.33	-	0.1
4	522121.6	1293869	-	-
5	522129.84	1293858.11	Закрепление отсутствует	0.1
1	522125.68	1293855.1	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF2A39910ТВС7E6039D2D9A852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 47:01:0107004:1729/2

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522120.64	1293851.41	-	-
2	522122.08	1293852.5	-	-
3	522123.86	1293853.79	-	-
4	522120.82	1293857.68	-	-
5	522117.67	1293855.22	-	-
1	522120.64	1293851.41	-	-
1	522129.84	1293858.11	-	-
2	522121.6	1293869	-	-
3	522120.69	1293868.33	-	-
4	522128.66	1293857.43	-	-
5	522125.68	1293855.1	-	-
1	522129.84	1293858.11	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6091AAF5A5955B7BC5D39D2EFA452B9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 26.03.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387263	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1729

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 47:01:0107004:1729/3

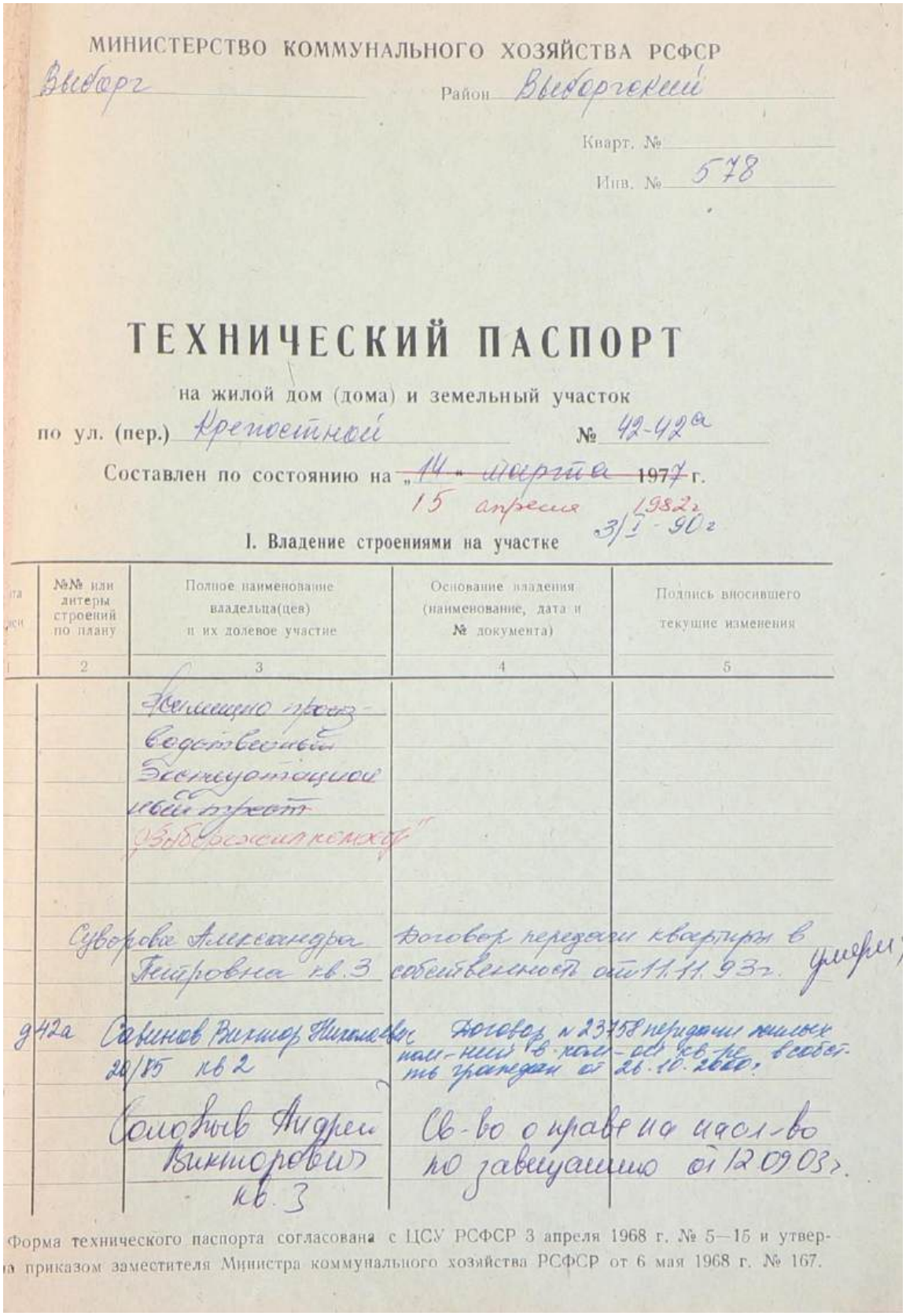
Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522120.64	1293851.41	-	-
2	522122.08	1293852.5	-	-
3	522123.86	1293853.79	-	-
4	522120.82	1293857.68	-	-
5	522117.67	1293855.22	-	-
6	522120.64	1293851.41	-	-
1	522129.84	1293858.11	-	-
2	522121.6	1293869	-	-
3	522120.69	1293868.33	-	-
4	522128.66	1293857.43	-	-
5	522125.68	1293855.1	-	-
6	522129.84	1293858.11	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6091AAF5A5955B7BC5D39D2EFA452B9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 26.03.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

2.5.2. Выявленный объект культурного наследия **«Жилой дом», ул. Крепостная, д. 42 а**

2.5.2.1. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул.. Крепостная, д. 42 а



МИНИСТЕРСТВО КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР

Выборг Район Выборгский

Кварт. № Инв. № 578

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом (дома) и земельный участок

по ул. (пер.) Крепостной № 42-42а

Составлен по состоянию на ~~„14" марта 1977~~ г.
15 апреля 1982г
3/I - 90г

I. Владение строениями на участке

	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельца(цев) и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись вносившего текущие изменения
	2	3	4	5
		Жилищно-эксплуатационный трест Выборгжилкомхоз		
		Суворова Александра Петровна кв.3	Договор передачи квартиры в собственность от 11.11.93г. умерла	
д.42а		Савинов Виктор Николаевич 28/85 кв.2	Договор №23758 передачи жилых пом-ний в хоз-во кв.пр. в собственность граждан от 26.10.2000.	
		Соловьев Андрей Викторович кв.3	Св-во о праве на наслед-во по завещанию от 12.09.03г.	

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР 3 апреля 1968 г. № 5—15 и утверждена приказом заместителя Министра коммунального хозяйства РСФСР от 6 мая 1968 г. № 167.

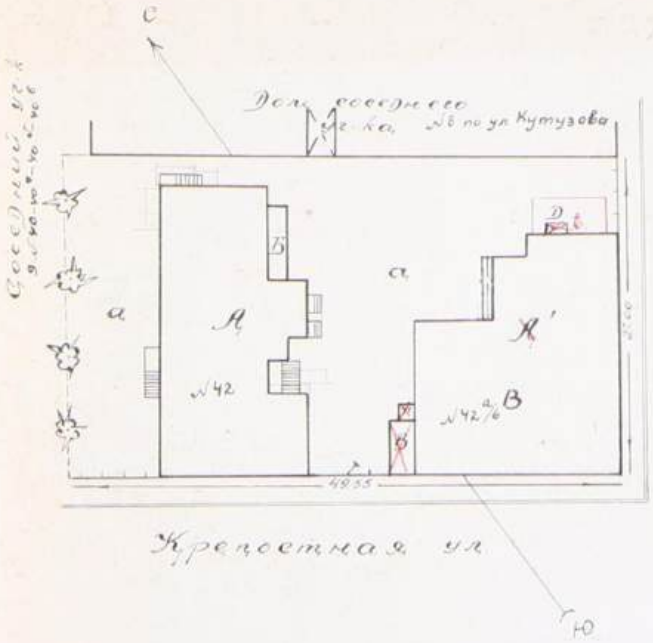
ПЛАН

земельного участка, расположенного в городе Выборге, в поселке
Ленинградской обл. по Крепостной ул. за № 42-42а, находящегося в
пользовании ~~Д/уч. 3~~ домоуправления № 4
АС № 2.

5787

21/XII 61г.

Масштаб 1:500



ПРОВЕРЕНО
20. IX 1964
Контролер Б.Т.И. Назарова

ПРОВЕРЕНО
21/XII 1961 г.
Контролер Б.Т.И. Назарова

ул. Кутузова

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Литера по плану	Наименование ситуации	Под застроен. частью	Под незастроен. частью
А	1-эт. жил. дом	270,61	
	крыльцо	15,61	
В/А'	4-эт. жил. дом	300,36	
	крыльцо	6,66	
Б	Сарай	13,44	
В	"	9,45	
Г	"	4,03	
Д	Туал. дер.	1,78	7,21
б	сарай	17,98	73,67
с	Забор		178,92
	Итого	825,16	7/2,60

Инвентаризация внесена 2. IV 1958 г.

Всего в уч. 1537,85 кв. м.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ
2 августа 1958 г.
Техник Бурч

Съемку произвел техник Баранов
План составил Баранов
Проверил
Нач. Б. Т. И.
27.07.52.

ПРОВЕРЕНО
25. IV 1958 г.
Контролер Б.Т.И.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ
12 августа 1964
Техник Тюпланц

21 ноября 61
Яковлева

Выборгская гор. типография. Зак. 711

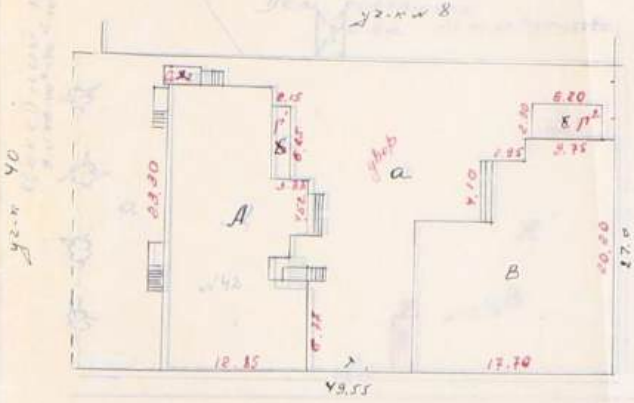
П Л А Н

земельного участка, расположенного в городе Выборге, в поселке
Ленинградской обл. по Крепостной ул. за № 42-42, находящегося в
пользовании ~~Д/хоз. 3~~ домоуправление №4
Ж.Ф. №2

5787

21/VII 61г.

Масштаб 1:500



Крепостная ул.

ПРОВЕРЕНО
20 . II 1965 г.
Контролер Б.Т.И.
Козарева

А	жилой	290.7	
В	жилой	307.22	
хоз.	постройки	31.42	
под	двором		691.53
	Итого	646.32	691.53

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
ВНЕСЕНЫ
16 . 2 1965 г.
Техник Кофанов

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
ВНЕСЕНЫ
6 . 2 69
Техник Русецов

Итого по г. 1337.85

Проверил
Нач. Б. Т. И
27.07.52.

ПРОВЕРЕНО
15 . IV 1958 г.
Контролер Б.Т.И.

ВНЕСЕНЫ
12 августа 4
Техник Тепляшин

21 ноября 61
Буйвова

Выборгская гор. типография. Зак. 711

Технический паспорт

на жилой дом № 112а, литер В

по Крестовской ул. (пер.)

Выборг. район

Квартр. № 578.
Инвент. №
Шифр (фонд)

12

I. Общие сведения

Исполком Выборгского горсовета

я, тип проекта

постройки до 1940 г. переоборудовано / надстроено в году

последнего капитального ремонта

о этажей 1

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть).

о лестниц шт., их уборочная площадь кв. м.

очная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв. м.

яя внутренняя высота помещений 3,10 м. Объем 936 куб. м.

ая полезная площадь дома 230,09 кв. м.

их: а. **Жилые помещения**: полезная площадь 230,09 кв. м.

в том числе жилая площадь 141,17 кв. м.

ая площадь квартиры 47,05 кв. м.

Распределение жилой площади:

Жилая площадь находится	Количество: жилых квартир	Количество: жилых комнат	Жилая площадь	Текущие изменения: количество жилых квартир	Текущие изменения: количество жилых комнат	Текущие изменения: жилая площадь	Текущие изменения: количество жилых квартир	Текущие изменения: количество жилых комнат	Текущие изменения: жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В квартирах	3	10	141,17						
В помещениях коридорн. сист.									
В общежитиях									
Служебная жилая площадь									
Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится:

а. В мансардах									
б. В подвалах									
в. В цокольных этажах									
г. В бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	Текущие изменения: их жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	Текущие изменения: их жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8
Однокомнатные						
Двухкомнатные	2	85,51				
Трехкомнатные	1	55,66				
Четырехкомнатные						
Пятикомнатные						
Шестикомнатные						
Семь и более комнат						
Всего	3.	141,17				

II. Благоустройство жилой площади (кв. м)

	Водопровод	Канализация	Отопление: печное	Отопление: центральное: от ТЭЦ	Отопление: центральное: от собственных котельных: на твердом топливе	Отопление: центральное: от собственных котельных: на газе	Отопление: центральное: от групповых квартальных котельных: на твердом топливе	Отопление: центральное: от групповых квартальных котельных: на газе	Ванны: с горячим водоснабжением	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками	Ванны: без колонок и горячей воды	Горячее водоснаб.: от колонок	Горячее водоснаб.: централизованное	Газоснабжение: баллоны	Газоснабжение: централизованное	Мусоропровод	Лифт		Напряжение электросети: вольт: 127	Напряжение электросети: вольт: 220
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	23,09	23,09	23,09				23,09	23,09							23,09	23,09					23,09

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек

Номер плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (в кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
3.	основное строение.	12,80 × 17,70 + 7,40 × 7,75	283,90	3,3	936
1	пристройка	4,10 × 2,95	12,10	2,1	25
	терраса	17,70 × 12,80 + 7,40 × 7,75 / 2	179,47	1,00	447

IV. Описание конструктивных элементов и определение

Группа капитальности IV сборник № 28

Вид внутренней отделки простая Таблица № 59

№ № п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправками	Износ в % %	Приведенный % износа
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		гранитные камни ленточный	деформация	5	–	5	50 60	2,5 3,0
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки		бревенчатые обшивкой дощатые.	обшивка деформирована гниль	24	–	24	70	16,8
3	Перекрытия	Чердачные	деревянное оштукатуренное	прогиб в виде балки, трещины	7	–	7	70	4,9
		Междуэтажные							
		Надподвальные		не осмотрены				60	4,8
4	Крыша		железная тип Б	местами протечки	8	–	8	50	4,0
5	Полы		дощатые с окраской	вспучивание и прогибы	11	–	11	70 65	7,7 7,2
6	Проемы	Оконные	двойные.	трещины гниль				70	6,3
		Дверные	филенчатые	трещины	9	–	9	60	5,4
7	Отделочные работы	Наружная отделка Архитектурное оформление а. б. в.						70	7,7
		Внутренняя отделка а. б.	окр. простов	утрачена	11	–	11	55	6,1
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Центральное отопление	-10 +4,0						
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон	-0,5	требуется смена приборов.	18	-6,5	11,5	60	6,9
		Телевидение							
		Ванны: С. газовыми колонками							
		Ванны: С. дровяными колонками							
		Ванны: С. горяч. водоснабжен.							
		Горячее водоснабжение							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
9	Прочие работы		деревянные	отклон. трещины, гниль.	7	–	7	70	4,9
				Итого:	100		93,5	63	63,5

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{63 \times 100}{93,5} = 67\%$ — процент износа (гр. 9) × 100 / удельный вес (гр. 7) = 58,6 / 93,5

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса: фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	проемы: оконные	проемы: дверные	отделка	сантехника и др. оборудов.	прочие	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оцениваемого объекта	Износ в % %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

6 и 1969, см² 19373 : 2209 - 84 19

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах: удельный вес строения	на высоту помещений	на среднюю площадь квартиры	на местные условия	на отклонение от группы капитальности	на объем строения		удельный вес строений после поправок	Стоимость ед. измер. после применения поправочных коэффициентов	Объем или площадь	Восстановительная стоимость (рублей)	% износа	Действительная стоимость (рублей)
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		15	16	17	18
основное стр.	28	57	27-7	0,935	0,99	1,0	1,08	1,22	0,99	19			936			
пристр-ка	28	1640	10-50	0,74									25			

ВСЕГО

Текущие изменения внесены

Работу выполнил 14. III 1977 г. | 16. апр 1982 г. | 5. I 1990 г. | . . 19 г.

Проверил | | | |

Разр. 35-1-11/60

от 3 ноября 1945 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

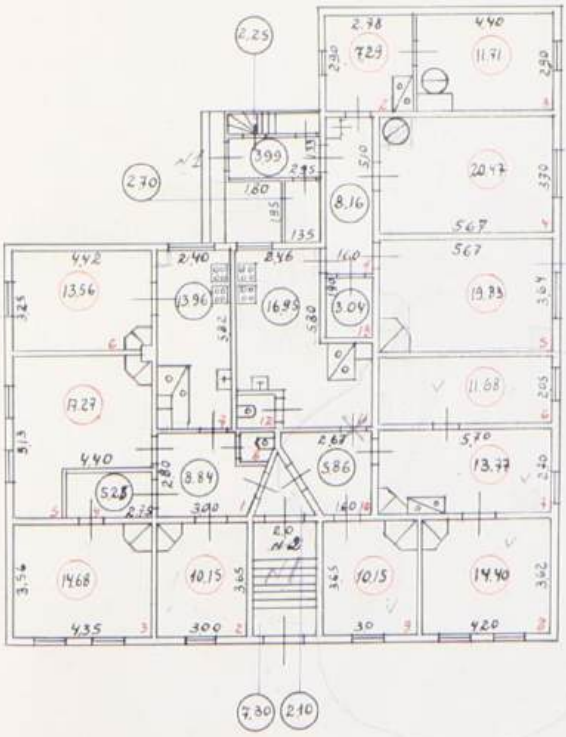
Инв. № 578 общ. уч.

строения, наход. по Крепостной ул. д. № 42 а/б

в гор. Выборге Лен. обл.,

принадлежащего ~~г/х №3~~ Горсовету

Масштаб 1:200



К-310

ПРОВЕРЕНО
21 / XII 1961 г.
Контролер Б.Т.И. Кузнецова

Экспликация
к стр. лит. «А»

Наименование площадей	Кв. метр
Жилая	~~164.96~~ ~~151.13~~
Специальная	–
Подсобная	~~83.02~~
Итого	~~247.98~~ 234.21

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ
«2» апреля 1958 г.
Техник Перова

Обмерял техник
План составил Перова / Перова /
Контролировал Иванов / Иванов /
Нач. Б. Т. И. Комарицына / Комарицына /
«2» апреля 1958 г.

ВЫБОРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ТРУДЯЩИХСЯ
Горкомхоз
Бюро технической инвентаризации
г. Выборг, Пионерская ул., 4
Телефон 2-32

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ
«21» ноября 1961 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

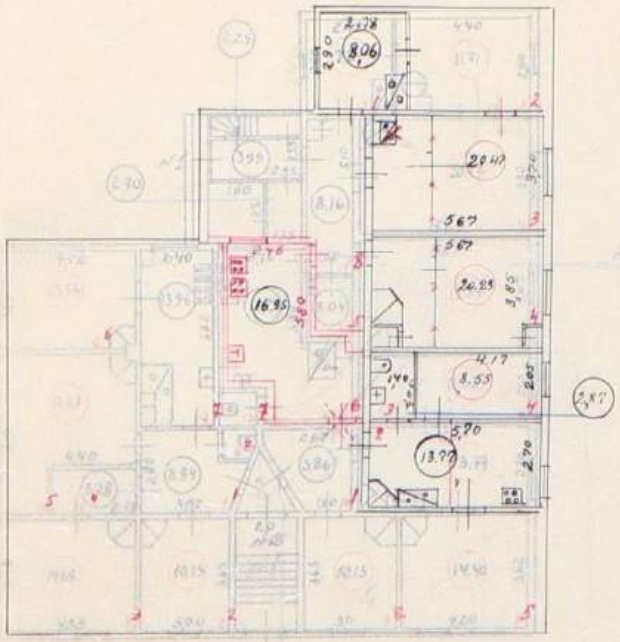
Инв. № 578 кв. уч.

строения, наход. по Крепостной ул. д. № 42 а/б

в гор. Выборге Лен. обл.,

принадлежащего ~~9/х №3~~ Горсовету

Масштаб 1:200



ВЫБОРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ТРУДЯЩИХСЯ

Горкомхоз

Бюро технической инвентаризации

г. Выборг, Пионерская ул., 4

Телефон 2-32

Обмерял техник

План составил Первова

Контролировал Иванова

Нач. Б. Т. И. Комарицкая

„2" апреля 1958 г.

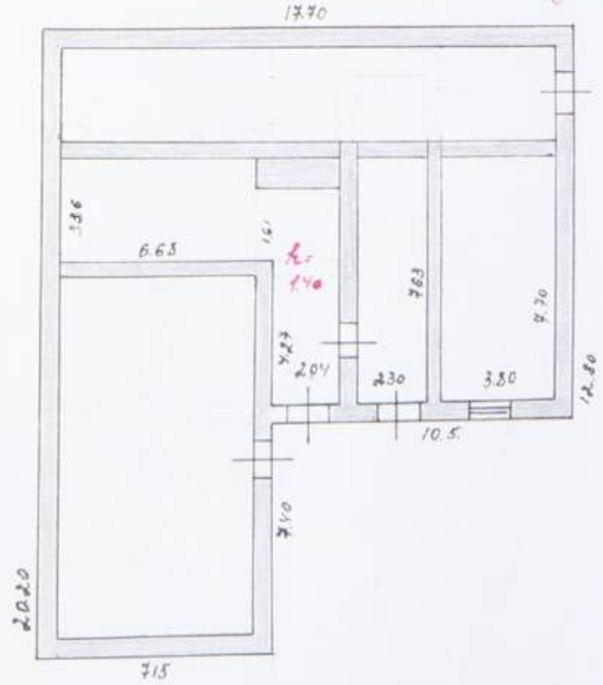
Крепостной 42а

Выборг

Исполкому Выборгского горсовета

м/5 1:200

техническое подполье



20/XI-79г. В.Ким

20/XI-79г. В.Ким

2.5.2.2. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42 а

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.12.2025, поступившего на рассмотрение 26.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387550	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1756
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107004
Дата присвоения кадастрового номера:	26.08.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 578 03.01.1990 Министерство коммунального хозяйства РСФСР
Адрес:	Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42а
Площадь:	230.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Рубленые
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1862
Кадастровая стоимость, руб.:	1657183.88
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:01:0000000:44005
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00614AF5A9987E7C5E4B1D2E5A02E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 26.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387550	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1756
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 03.01.1990
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00614AF5A9987E7C5E4B1D2E5A02E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 26.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387550			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1756		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ВыборгСтройПроект", ИНН: 4704064047
	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 47:01:0107004:1756-47/015/2018-2 04.10.2018 14:39:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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:	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF5A9910FBC5E0200DDAF42F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387550			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1756		

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	47:01:0000000:44005	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	84.7

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF5A9910FBC5E0200DDAF42F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

2.5.2.3. Выписка из ЕГРН на земельный участок, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42 а

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.12.2025, поступившего на рассмотрение 26.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107004
Дата присвоения кадастрового номера:	19.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Город Выборг", г. Выборг, ул. Крепостная, д. 42а
Площадь:	543 +/- 8
Кадастровая стоимость, руб.:	396971.01
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:01:0000000:24814, 47:01:0107004:2185
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта
Сведения о кадастровом инженере:	Рябова Анастасия Юрьевна, дата завершения кадастровых работ: 01.12.2014
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF5A5995078CB5D3925E4B52F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-8.324 от 22.12.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ., вид/наименование: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, номер: 1, решения: 1. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974 2. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-6.3782 от 18.07.2025, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Общие требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ): 1) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции и воссоздании исторических зданий; 2) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за линию застройки – 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара); 3) при реконструкции зданий и сооружений на территории ОЗ устанавливаются предельные параметры высоты фоновой застройки, нейтральной по отношению к объектам культурного наследия и доминантам: - для уличного фронта – высота от красной отметки земли до карниза и до конька крыши не выше примыкающих исторических зданий, или исторических зданий, расположенных на соседних участках; - для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом; - по своим основным характеристикам реконструируемая застройка должна соответствовать исторической среде, ее масштабу и градостроительным принципам; 4) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий; 6) все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства на территории охранной зоны возможны при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия. В границах охранной зоны (ОЗ) допускается: 1) регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с требованиями режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, при условии обеспечения сохранности

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF5A5995078CB5D3925E4B52F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728		

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения; 2) реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий, строений и сооружений не находящихся на государственной охране (в том числе не отнесённых к предмету охраны исторического поселения) без изменения высоты и площади застройки уличного фронта и при соблюдении следующих условий: - обеспечение сохранности характера окружающей исторической среды, использование традиционных материалов отделки, сохранение декоративной отделки и цветового решения лицевых фасадов; - допускается устройство витрин, раскрытие и (или) закладка дверных проемов на уровне первых (цокольных этажей) не искажающее общее архитектурное и цветовое решение реконструируемого объекта при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; - допускается изменение высоты дворовых корпусов не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом; - изменение архитектурного решения внутриквартальной застройки; 3) регенерация историко-градостроительной и природной среды на участках утраченной исторической застройки путем компенсационного строительства, осуществляемого в габаритах исторических фундаментов, высотой не выше прилегающих объектов культурного наследия, на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта реконструкции, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 4) воссоздание утраченных исторических объектов, являющихся частью историко- градостроительной среды объектов культурного наследия, при наличии проекта воссоздания, разработанного на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством исторических материалов и получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 6) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия с применением традиционных материалов мощения (камень, гранит, гравийная смесь), устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков; 7) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м2 и высотой не более 2,5 м, афишных тумб высотой не более 3,0 м, информационных знаков, связанных с популяризацией объектов культурного наследия, высотой не более 2,5 м; 8) установка на зданиях малоформатных

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BA1AF2A3900B7E5E5B0D9D2DE6A892BA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728		

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	информационных конструкций – не более одной вывески на вход; 9) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, устройство газонов и цветников; 10) проведение археологических работ на основании специального разрешения и в соответствии с законодательством Российской Федерации; 11) приспособление исторически ценных градоформирующих объектов для современного использования при сохранении предмета охраны исторического поселения. В границах охранной зоны (ОЗ) не допускается: 1) капитальное строительство, за исключением проведения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия, осуществляемых на основании проведенных историко-культурных исследований с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I- III категории, в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, повышенный шум и пылевыделение и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку; 4) размещение высотных доминант (в том числе вышек опорно-мачтовых устройств мобильной связи), за исключением восстановления утраченных доминант или их завершений в исторических габаритах; 5) применение фрагментарной покраски и отделки фасадов; 6) использование в отделке фасадов исторических зданий современных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и иных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды; 7) размещение на лицевых фасадах зданий диссонирующих элементов (кондиционеры, антенны, остекление балконов и т.д.), изменение габаритов оконных и дверных проемов и их заполнений; 8) изменение квартальной планировочной сети, а также всех исторически ценных градоформирующих объектов (предмет охраны исторического поселения); 9) размещение на территориях открытых городских пространств временных некапитальных строений и сооружений (ларьки, киоски, торговые палатки) габаритами более 2,5х2х3 м; 10) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на крышах, вид улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия; 11) установка на фасадах зданий средств наружной рекламы и информации, нарушающих их внешний архитектурный облик, использование в рекламных и информационных конструкциях открытого способа свечения., вид/наименование: Граница охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, индекс: ОЗ, дата решения: 23.11.2023, номер
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	решения: 01-03/23-242, наименование ОГВ/ОМСУ: АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, источник официального опубликования: На официальном сайте комитета

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BA1AF2A3900B7E5E5B0D9D2DE6A892BA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF3A39307BC7E6D39D3DFA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 31.05.2023 по 30.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.04.2015; реквизиты документа-основания: карта (план) от 27.06.2014 № 103163 выдан: Выборгский отдел Управления Росреестра по Ленинградской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.03.2020; реквизиты документа-основания: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.10.2019 № 99/2019/289142559 выдан: ФГИС ЕГРН. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.01.2022; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.02.2022; реквизиты документа-основания: распоряжение о внесении изменений в распоряжение Леноблкомимущества от 18.11.2019 №1245 от 23.05.2024 № 708 выдан: Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом (Леноблкомимущество) , вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.09.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 23.06.2023 № 20-2657/РС выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору , вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.07.2025; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ зон охраны ОКН регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требования к

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF3A39307BC7E6D39D3DFA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 31.05.2023 по 30.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728
	градостроительным регламентам в границах данных зон" от 23.11.2023 № 01-03/23-242 выдан: АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF5A3990703B5000200204F6F5A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ВыборгСтройПроект", ИНН: 4704064047
	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 47:01:0107004:1728-47/015/2018-2 04.10.2018 14:38:52
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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:	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF5A3990703B5000200204F6F5A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728		

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00C1AAF5A59939E7E5AB39D2DA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728		

План (Чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00C1AAF5A59939E7E5AB39D2DA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728		

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	127°7.0'	22.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	216°31.0'	24.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	307°6.4'	22.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	36°13.0'	24.36	данные отсутствуют	47:01:0107004:1729(1)	ryb-pavel@yandex.ru

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A1AF52A5993078C5B1E0202FA492FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522116.75	1293873.38	Закрепление отсутствует	0.1
2	522103.25	1293891.22	Закрепление отсутствует	0.1
3	522083.68	1293876.73	Закрепление отсутствует	0.1
4	522097.1	1293858.99	Закрепление отсутствует	0.1
1	522116.75	1293873.38	Закрепление отсутствует	0.1

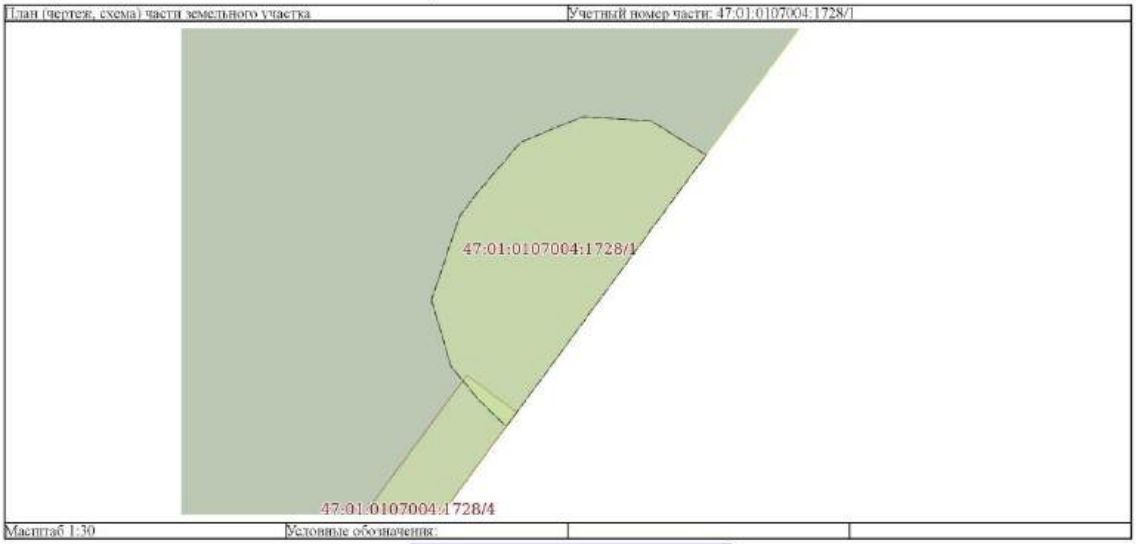
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A1AF52A5993078C5B1E0202FA492FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728		

План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 47:01:0107004:1728/1



Масштаб 1:30 | Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A1993F3C7E6D0933F4A5D7FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728		

План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 47:01:0107004:1728/2

Масштаб 1:50 | Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A1993F3C7E6D0933F4A5D7FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 47:01:0107004:1728/3

Масштаб 1:50	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A9959FBCE6E0402E0A052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 47:01:0107004:1728/4

Масштаб 1:30	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A9959FBCE6E0402E0A052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728

План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 47:01:0107004:1728/5

Масштаб 1:50	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00FAAF5A5900707E0D1F0D2D6A2F2F0A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 16.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения и использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
47:01:0107004:1728/1	2	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта (план) от 27.06.2014 № 103163 выдан: Выборгский отдел Управления Росреестра по Ленинградской области; Содержание ограничения (обременения): При установлении охранной зоны предусматриваются определенные ограничения использования территории, которые регламентируются правилами охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт, утвержденных Постановлением Совета Министров СССР № 667 от 11 сентября 1972 г. и правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160).; Реестровый номер границы: 47.01.2.195
47:01:0107004:1728/2	11	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.10.2019 № 99/2019/289142559 выдан: ФГИС ЕГРН; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах газораспределительных сетей запрещается: а)строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б)сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в)разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г)перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д)устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е)ограждать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж)разводить огонь и размещать источники огня; з)рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и)открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к)набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00FAAF5A5900707E0D1F0D2D6A2F2F0A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 16.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105

Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728

		зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л)самовольно подключаться к газораспределительным сетям. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14 и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.; Реестровый номер границы: 47.01.2.818
47:01:0107004:1728/3	11	47:01-6.773
47:01:0107004:1728/4	1	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 23.06.2023 № 20-2657/РС выдан: Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору ; Содержание ограничения (обременения): При установлении охранной зона предусмитриваются определенные ограничения использования территории, которые регламентируются ст. III Постановления Правительства РФ "О порядке установления охранных зон" №160 от 24.02.2009 г.; Реестровый номер границы: 47:01-6.2720; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-0,4кВ от ТП-361 до КД-632; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: -
47:01:0107004:1728/5	11	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение о внесении изменений в распоряжение Леноблкомимущества от 18.11.2019 №1245 от 23.05.2024 № 708 выдан: Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом (Леноблкомимущество) ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения, предусмотренные пунктами 14-16 Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 №878 "Об утверждении Правил охраны Газораспределительных сетей"; Реестровый номер границы: 47:01-6.773; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона газопровода: "Газораспределительная сеть г.Выборг"
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; Содержание ограничения (обременения):

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A59597BCTEED39D2BFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105

Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728

		ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ.; Реестровый номер границы: 47:01-8.324; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области; Номер: 1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ зон охраны ОКН регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 23.11.2023 № 01-03/23-242 выдан: АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ; Содержание ограничения (обременения): Общие требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ): 1) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции и воссоздании исторических зданий; 2) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за линию застройки – 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара); 3) при реконструкции зданий и сооружений на территории ОЗ устанавливаются предельные параметры высоты фоновой застройки, нейтральной по отношению к объектам культурного наследия и доминантам: - для уличного фронта – высота от красной отметки земли до карниза и до конька крыши не выше примыкающих исторических зданий, или исторических зданий, расположенных на соседних участках; - для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом; - по своим основным характеристикам реконструируемая застройка должна соответствовать исторической среде, ее масштабу и градостроительным принципам; 4) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий; 6) все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства на территории охранной зоны возможны при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия. В границах охранной зоны (ОЗ) допускается: 1) регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с требованиями режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, при условии обеспечения сохранности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A59597BCTEED39D2BFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728		

объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения; 2) реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий, строений и сооружений не находящихся на государственной охране (в том числе не отнесённых к предмету охраны исторического поселения) без изменения высоты и площади застройки уличного фронта и при соблюдении следующих условий: - обеспечение сохранности характера окружающей исторической среды, использование традиционных материалов отделки, сохранение декоративной отделки и цветового решения лицевых фасадов; - допускается устройство витрин, раскрытие и (или) закладка дверных проемов на уровне первых (цокольных этажей) не искажающее общее архитектурное и цветовое решение реконструируемого объекта при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; - допускается изменение высоты дворовых корпусов не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом; - изменение архитектурного решения внутриквартальной застройки; 3) регенерация историко-градостроительной и природной среды на участках утраченной исторической застройки путем компенсационного строительства, осуществляемого в габаритах исторических фундаментов, высотой не выше прилегающих объектов культурного наследия, на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта реконструкции, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 4) воссоздание утраченных исторических объектов, являющихся частью историко- градостроительной среды объектов культурного наследия, при наличии проекта воссоздания, разработанного на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством исторических материалов и получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 6) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия с применением традиционных материалов мощения (камень, гранит, гравийная смесь), устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков; 7) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м2 и высотой не более 2,5 м, афишных тумб высотой не более 3,0 м, информационных знаков, связанных с популяризацией объектов культурного наследия, высотой не более 2,5 м; 8) установка на зданиях малоформатных информационных конструкций – не более одной вывески на вход; 9) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, устройство газонов и цветников; 10) проведение археологических работ на основании специального разрешения и в соответствии с законодательством Российской Федерации; 11) приспособление исторически ценных градоформирующих объектов для современного использования при сохранении предмета охраны исторического поселения. В границах охранной зоны (ОЗ) не

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B1AEF5A5998787C7E8D9D2DFA95F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728		

допускается: 1) капитальное строительство, за исключением проведения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия, осуществляемых на основании проведенных историко-культурных исследований с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия; 2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I- III категории, в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, повышенный шум и пылевыделение и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку; 4) размещение высотных доминант (в том числе вышек опорно-мачтовых устройств мобильной связи), за исключением восстановления утраченных доминант или их завершений в исторических габаритах; 5) применение фрагментарной покраски и отделки фасадов; 6) использование в отделке фасадов исторических зданий современных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и иных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды; 7) размещение на лицевых фасадах зданий диссонирующих элементов (кондиционеры, антенны, остекление балконов и т.д.), изменение габаритов оконных и дверных проемов и их заполнений; 8) изменение квартальной планировочной сети, а также всех исторически ценных градоформирующих объектов (предмет охраны исторического поселения); 9) размещение на территориях открытых городских пространств временных некапитальных строений и сооружений (ларьки, киоски, торговые палатки) габаритами более 2,5х2х3 м; 10) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на крышах, над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия; 11) установка на фасадах зданий средств наружной рекламы и информации, нарушающих их внешний архитектурный облик; использование в рекламных и информационных конструкциях открытого способа свечения.; Реестровый номер границы: 47:01-6.3782; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Граница охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом»; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия; Индекс: ОЗ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B1AEF5A5998787C7E8D9D2DFA95F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:01:0107004:1728/1				
Система координат МСК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522087	1293878	-	0.1
2	522086.53	1293878.14	-	0.1
3	522086.29	1293878.34	-	0.1
4	522086.11	1293878.53	-	-
5	522088.02	1293879.94	-	-
6	522088.26	1293879.55	-	0.1
7	522088.29	1293879.07	-	0.1
8	522088.11	1293878.63	-	0.1
9	522087.75	1293878.32	-	0.1
10	522087.59	1293878.2	-	0.1
1	522087	1293878	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F6AAF2A3999870C7E6D09D3F0A02F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:01:0107004:1728/2				
Система координат МСК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522091.04	1293867.01	-	-
2	522088.22	1293870.72	-	-
3	522090.08	1293872.12	-	0.1
4	522092.49	1293868.93	-	0.1
5	522092.39	1293868.86	-	0.1
6	522092.76	1293868.43	-	0.1
1	522091.04	1293867.01	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F6AAF2A3999870C7E6D09D3F0A02F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 47:01:0107004:1728/3

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522088.22	1293870.72	-	-
2	522091.04	1293867.01	-	-
3	522092.76	1293868.43	-	-
4	522092.39	1293868.86	-	-
5	522092.49	1293868.93	-	-
6	522090.08	1293872.12	-	-
1	522088.22	1293870.72	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF3A1995078C5B0B9B1B0A9E39A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 47:01:0107004:1728/4

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522086.21	1293878.6	-	-
2	522083.68	1293876.73	-	-
3	522084.6	1293877.41	-	-
4	522084.87	1293877.06	-	-
5	522086.47	1293878.25	-	-
6	522086.21	1293878.6	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF3A1995078C5B0B9B1B0A9E39A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

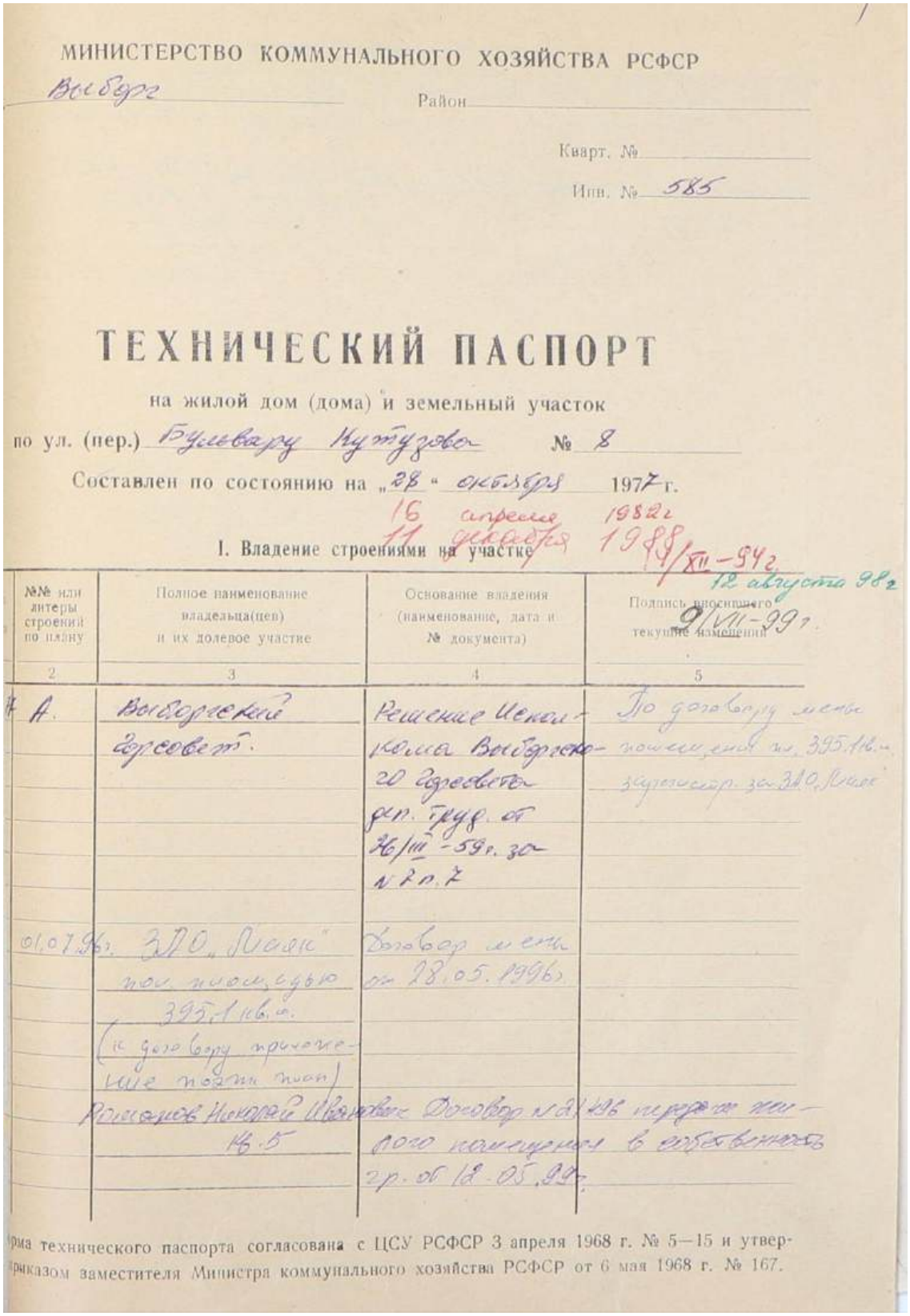
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233387105	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1728

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:01:0107004:1728/5				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522088.22	1293870.72	-	-
2	522091.04	1293867.01	-	-
3	522092.76	1293868.43	-	-
4	522092.39	1293868.86	-	-
5	522092.49	1293868.93	-	-
6	522090.08	1293872.12	-	-
7	522088.22	1293870.72	-	-

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

2.5.3. Выявленный объект культурного наследия **«Скорняжная мастерская», бульв. Кутузова, д. 8**

2.5.3.1. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 8



МИНИСТЕРСТВО КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР

Выборг

Район

Кварт. №

Инв. № 585

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом (дома) и земельный участок

по ул. (пер.) Бульвару Кутузова № 8

Составлен по состоянию на „28" октября 1977 г.

16 апреля 1982г

11 декабря 1988

I. Владение строениями на участке

№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельца(цев) и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись лица, внесшего текущие изменения
2	3	4	5
А.	Выборгский горсовет.	Решение Исполкома Выборгского горсовета нар. деп. от 26/III-59г. за № 20.7	По договору меновой площади 395.1кв.м. зарегистр. за ЗАО „Маяк"
01.07.96г.	ЗАО „Маяк" под площадью 395.1 кв.м. (к договору прочие под площ.)	Договор мены от 28.05.1996г.	
	Романов Николай Иванович 16.5	Договор №2 496 перешло в собственность гр. об 12.05.99г.	

12 августа 98г

9/VII-99г.

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР 3 апреля 1968 г. № 5—15 и утверждена приказом заместителя Министра коммунального хозяйства РСФСР от 6 мая 1968 г. № 167.

Технический паспорт

Кварт. № _____
Инвент. № 585
Шифр (фонд) _____

на жилой дом № 8 литер А

по Булевару Кутузова ул. (пер.)

Выборге район

1. Общие сведения

ец Выборгский дорсовет. и ЗАО „Маяк"

тип проекта жилое

стройки до 1940г. переоборудовано / надстроено в _____ году

следнего капитального ремонта 1965

этажей 2

ме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть).

естниц 2 шт., их уборочная площадь 79 кв. м.

ая площадь общих коридоров и мест общего пользования 27,8 кв. м.

и внутренняя высота помещений 3,0 м. Объем ~~2778~~ 2004 куб. м.

олезная площадь дома ~~435,88~~ 633,2 540,0 кв. м.

в. **Жилые помещения**: полезная площадь ~~318,0~~ 175,8 кв. м.

в том числе жилая площадь ~~188,23~~ 95,7 кв. м.

площадь квартиры ~~26,9~~ 23,9 кв. м.

Распределение жилой площади:

Жилая площадь находится	Количество жилых квартир	Количество жилых комнат	Жилая площадь	Текущие изменения: количество жилых квартир	Текущие изменения: количество жилых комнат	Текущие изменения: жилая площадь	Текущие изменения: количество жилых квартир	Текущие изменения: количество жилых комнат	Текущие изменения: жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
квартирах	~~7~~	~~14~~	~~188,23~~	4					
омещениях коридорн. сист.									
бщежитиях									
ужебная жилая площадь									
вободная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится:

в мансардах									
в подвалах									
в цокольных этажах									
в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	Текущие изменения: их жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	Текущие изменения: их жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8
нокомнатные	2.	28,82	2	28,8		
ехкомнатные	3.	91,71	2	66,9		
етырехкомнатные	2	67,70				
ятикомнатные						
естикомнатные						
ь и более комнат						
Всего	7	188,23	4	95,7		

II. Благоустройство ~~жилой~~ площади (кв. м)

Водопровод	Канализация	Отопление: печное	Отопление: центральное: от ТЭЦ	Отопление: центральное: от собственных котельных: на твердом топливе	Отопление: центральное: от собственных котельных: на газе	Отопление: центральное: от групповых квартальных котельных: на твердом топливе	Отопление: центральное: от групповых квартальных котельных: на газе	Ванны: с горизонтальными колонками	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками	Ванны: без колонок и с электрической водой	Горячее водоснаб.: от колонок	Горячее водоснаб.: централизованное	Газоснабжение: баллоны	Газоснабжение: централизованное	Мусоропровод	Лифт		Напряжение электросети, вольт: 127	Напряжение электросети, вольт: 220
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
~~318~~ 318,0 ~~435,88~~	318,0					~~435,88~~				~~318,0~~	~~318,0~~			~~318,0~~						~~435,88~~
633,2	633,2					633,2				175,8				175,8						633,2

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек

№ по ф. 2	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (в кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
2		3	4	5	6
	~~Основное стр~~ жилой ~~дом~~	48,01×9,25+4,75×4,0	~~463,09~~	3,30	1528
	~~Основное стр~~ бюджетное	48,01×9,25+4,75×4,0	~~463,09~~	2,70	1250
	В том числе				
	~~вспомогательные помещения~~	~~22,6×9,25-(5,60×3,0)~~ ~~-(3,20×4,8)~~	~~143,29~~	~~2,70~~	~~426~~
	Помещения „Маяк" 2 этаж	9,2×19,0+3,6×4,2	189,9	2,68	509 } 1166
		9,2×22,3	205,2	3,20	657 }
	Ок. т. помещения, занимаемые ООО „Квант"	9,25×13,20	122,1	2,7	330

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности III сборник № 28

Вид внутренней отделки пробковая Таблица № 12ф

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправками	Износ в % %	Приведенный % износа
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		ленточный бутовый	незначит. трещины	7		7	40 ~~50~~	2,8 ~~3,5~~
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки		кирпичные в подвале	побелка штукатурка кирпичные стены обколоты	24		24	50 40	12,0 9,6
3	Перекрытия	Чердачные	деревянные оштукатуренные	щели, сколы	7		7	~~40~~ 50	~~2,8~~ 3,5
		Междуэтажные							
		Надподвальные							
4	Крыша		железная	незначит. сколы обрешетки	4		4	~~30~~ 50	~~1,2~~ 2,0
5	Полы		дощатые с окраской	щели, сколы, износ	10		10	~~40~~ 50	~~4,0~~ 5,0
6	Проемы	Оконные	двойные створчатые	сколы и перекос коробок	9		9	40	3,6
		Дверные						50	4,5
7	Отделочные работы	Наружная отделка Архитектурное оформление а. б. в.							
		Внутренняя отделка а. б.	окраска, оклейка	незначительное утрет. состояние	17		17	~~40~~ 50	~~6,8~~ 8,5
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Центральное отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон	0,5						
		Телевидение							
		Ванны С ~~газовыми колонками~~							
		Ванны С дровяными колонками	1,95	трубы отопительная и водопроводные трубы находятся в неудовлетворительном состоянии	14	-1,55	12,45	40 ~~50~~	4,9 ~~6,2~~
		Ванны С горяч. водоснабжен.							
		Горячее водоснабжение	3,0						
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
9	Прочие работы		лестницы бетонные	отколы	8		8	40 50	~~3,2~~ 4,0
				Итого:	100		98,5		~~37,03~~ 38,1

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{47,28 \times 100}{98,5} = 48\% = 38\%$

ПЛАН

земельного участка, находящегося в городе Выборге в поселке

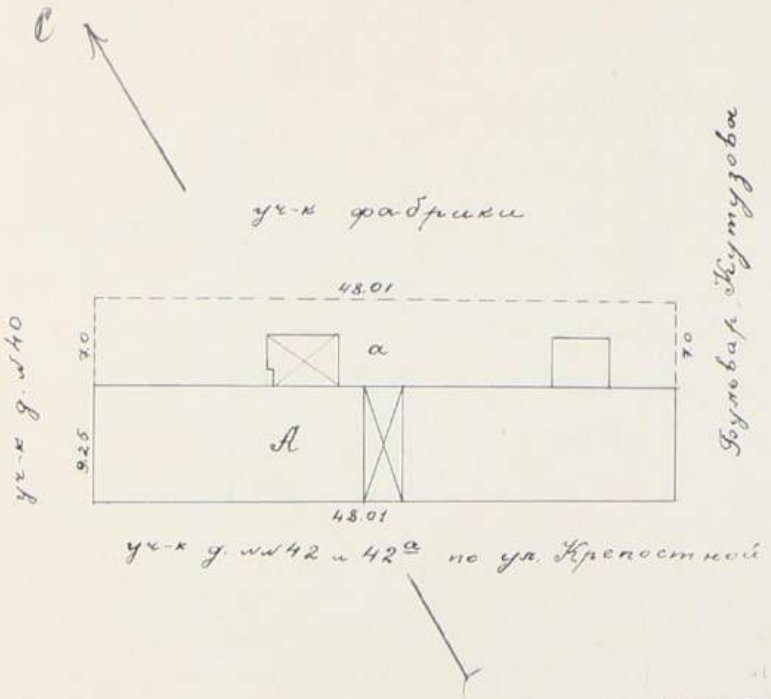
Ленинградской обл. по ул. Кутузова ул. 8, находящегося в

пользовании домоуправляющая № 4 жэу № 2

Администрация Выборгского р-на ч. 340, Жилое

Масштаб 1:500

Правоустанавливающим документом не является
составлен по фактическому пользованию
Разъяснение МКХ РСФСР № 35-1-11/60
от 3 сентября 1948 г.



ТЕКУЩ... ...ВИЯ
9 декабря 1969 г.
7 Выборгск.

Обмерял техник }
План составил } Ухх
Контролировал Новаров
Нач. Б.Т.И. Шестерова
18 мая 1968 г.

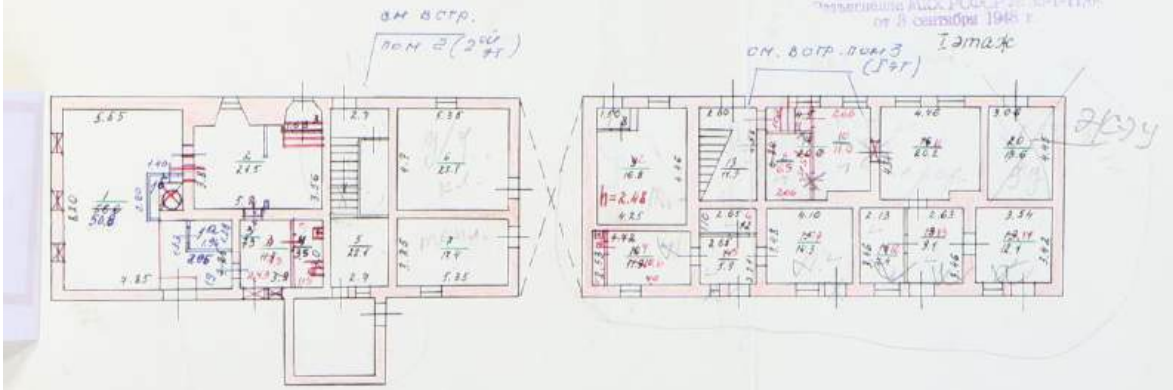
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

ул Кутузова д 8

Выборге

Выборгскому горсовету жезу № 2

М 1:200



Перечерчивал 9.12.88 г. Алексеева

Руково

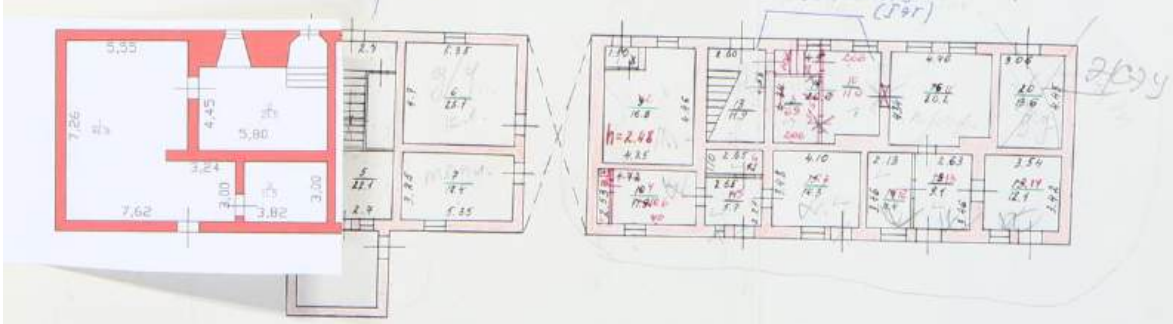
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

ул Кутузова д 8

Выборге

Выборгскому горсовету жезу № 2

М 1:200



Перечерчивал 9.12.88 г. Алексеева

Руково

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

ул Кутузова дом № 8

Выборг

Выборгскому горсовету жэу № 2

М 1:200

Правоустанавливающий документ не является
составлен по действовавшему законодательству
на момент составления (СНиП РСФСР 28-59-1-11)
от 8 сентября 1948 г.

II Этаж

Перечерчивал 9.12.88г.

Проверил

Утверждаю

Нач. БТИ

2.5.3.2. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 8

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.12.2025, поступившего на рассмотрение 26.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233385346	
Кадастровый номер:	47:01:0107003:285
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107003
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 127; Инвентарный номер 585
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. б-р Кутузова, д. 8
Площадь:	540
Назначение:	Многоквартирный дом
Наименование:	Жилой дом и земельный участок
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1965
Год завершения строительства:	1965
Кадастровая стоимость, руб.:	10453350.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:01:0000000:33877, 47:01:0000000:41102, 47:01:0000000:42306, 47:01:0000000:43967, 47:01:0107003:1725, 47:01:0107003:1726, 47:01:0107003:1727, 47:01:0107003:1728
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00FAAF6A59B9D7E5E0000100F1A5B29A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233385346	
Кадастровый номер:	47:01:0107003:285

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 12.08.1998
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00FAAF6A59B9D7E5E0000100F1A5B29A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

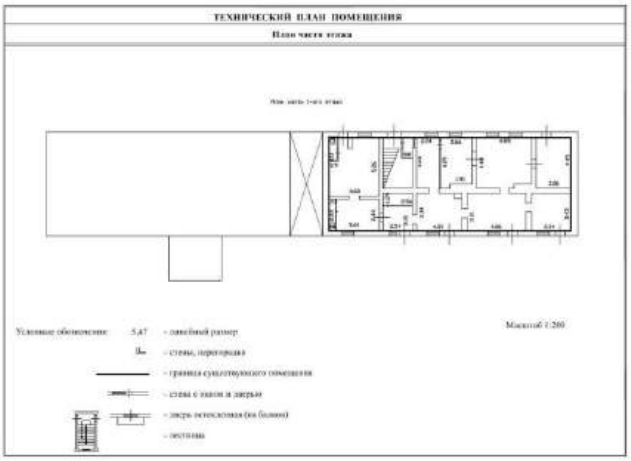
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233385346			
Кадастровый номер:	47:01:0107003:285		

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	47:01:0000000:33877	1	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	79.8
2	47:01:0000000:41102	2	5	Жилое квартира	данные отсутствуют	35.6
3	47:01:0000000:42306	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	24.5
4	47:01:0000000:43967	1, 2	-, -	Нежилое	данные отсутствуют	275
5	47:01:0107003:1725	01	1н	Нежилое	данные отсутствуют	122.3
6	47:01:0107003:1726	02	3	Нежилое	данные отсутствуют	153.2
7	47:01:0107003:1727	02	7	Жилое квартира	данные отсутствуют	57.9
8	47:01:0107003:1728	02	6	Жилое квартира	данные отсутствуют	52.7

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A1AAF5A5999E7BE5E0D2E8A03E5FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233385346			
Кадастровый номер: 47:01:0107003:285	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A1AAF5A5999E7BE5E0D2E8A03E5FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

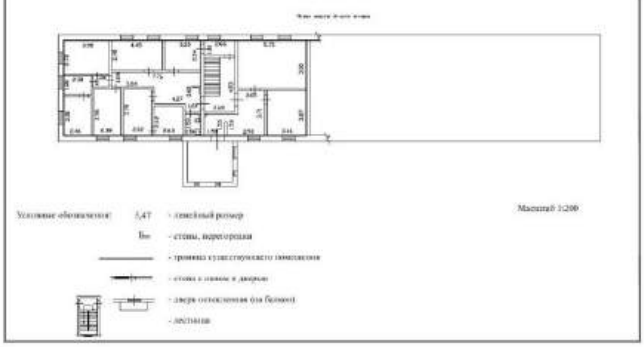
Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233385346	
Кадастровый номер: 47:01:0107003:285	Номер этажа (этажей): 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План части этажа



Масштаб 1:200

Условные обозначения: 5,47 - линейный размер

- стены, перегородки
- границы кадастрового помещения
- стена с окном и дверью
- дверь отсекающая (на балкон)
- лестница

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 1004A4F5A9000307C5B0000200A6932900A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

2.6. Выявленный объект культурного наследлия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2

2.6.1. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код **47**

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Выборгское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **Кирпичное здание. (лит. А)**

назначение

использование

адрес объекта или местоположение: **Ленинградская область**, **Выборгский муниципальный район**, **г.Выборг**, **бульвар Кутузова**, дом № **2**

Составлен по состоянию на **11 ноября 2008г.**

Реестровый номер: **1-83-365**

Кадастровый (условный) номер:

Инвентарный номер: **581-А**

Год постройки: до 1940

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 15.07.2002 г. № 27

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
	ФГУ"Администрация морского порта Высоцк"	Договор купли-продажи	целое

II. Учет запрещений и арестов

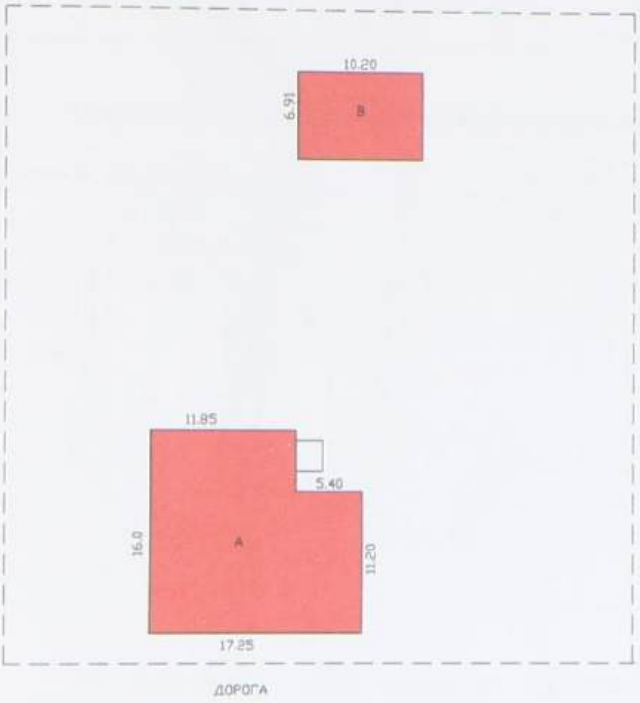
НАЛОЖЕНО	СНЯТО

III. Общие сведения

1. Серия, тип проекта ___.
2. Число этажей 2.
   кроме того имеется: подвал
3. Площадь застройки, кв.м ___.
4. Объем здания, куб.м 1803.
5. Общая площадь, кв.м 399,7.
6. Площадь, кв.м 399,7.
7. Основная площадь, кв.м 252,7.
8. Площадь балконов лоджий и террас, кв.м ___.
9. Число лестниц ___.
10. Уборочная площадь лестничных клеток, кв.м ___.
11. Площадь квартир*, кв.м ___.
12. Год постройки до 1940.
13. Год последнего капремонта ___.
14. Стоимость восстановительная в ценах 1969г., руб. 32075.
15. Стоимость действительная в ценах 1969г., руб. 20207.
16. Балансовая стоимость, руб. 312000.
17. Физический износ, % 37.
18. Эксплуатационная организация

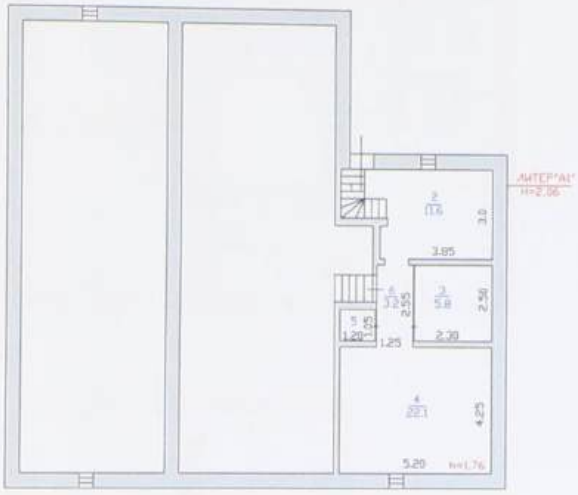
* соответствует понятию общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья15 пункт 5)

97



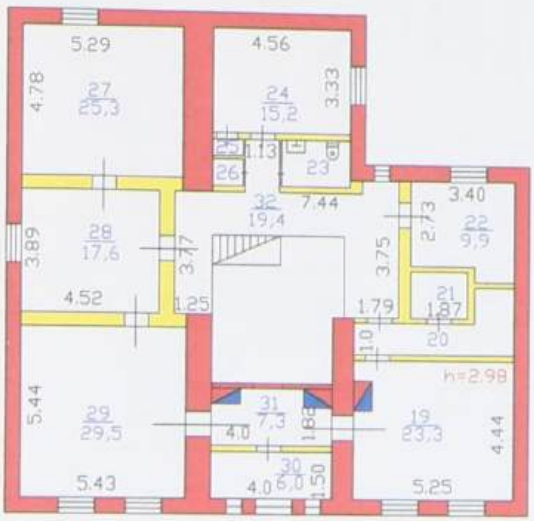
РФ	Выборгское БТИ		инв. №581
лист №	Схема земельного участка г.Выборг б.Кутузова д.2		
Дата		ФИО	Подпись
01.12.08	Исполнитель	Дружкова О.Ю.	
01.12.08	Проверил	Калмыкова Л.В	

План подвала

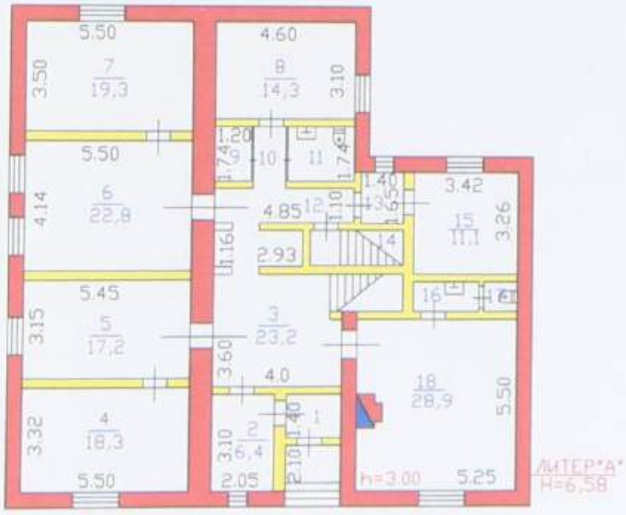


РФ 47	филиал ГУП "Леноблинвентаризация" Выборгское БТИ		инв. №581-А
лист №	Поэтажный план на Кмрпичное здание г.Выборг бульвар Кутузова д.2		М 1: 200
Дата		ФИО	Подпись
01.12.08	Исполнитель	Дружкова О.Ю.	
01.12.08	Проверил	Калмыкова Л.В.	

План второго этажа.



План первого этажа.



РФ 47	филиал ГУП "Леноблинвентаризация" Выборгское БТИ	инв. №581-А
лист №	Поэтажный план на Кмрпичное здание г.Выборг бульвар Кутузова д.2	М 1: 200

Дата		ФИО	Подпись
01.12.08	Исполнитель	Дружкова О.Ю.	
01.12.08	Проверил	Калмыкова Л.В.	

XII. Техническое описание строения или его основных частей и определение износа

КИРПИЧНОЕ ЗДАНИЕ. С ПОДВАЛОМ ЛИТЕРА **А-А1** ГОД ПОСТРОЙКИ **до 1940** ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ **2** СБОРНИК № **28** ТАБЛИЦА № **85б**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельн. вес по таблице	Ценностные коэффициент	Удельн вес после цк	Процент износа	Проц износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бутобетонный ленточный	отдельные глубокие трещины	8	1	8	40	3,2
2	Стены и перегородки	кирпичные,деревянные	ослабление кирпичной кладки стен	19	1	19	40	7,6
3	Перекрытия	деревянные утепленные	прогибы балок и настилов	13	1	13	40	5,2
4	Крыша	железная	ржавчина	3	1	3	40	1,2
5	Полы	дощатые по балкам, окрашены	стирание досок в ходовых местах	10	1	10	40	4
6	Проемы	металлопластиковые	оконные переплеты рассохлись	9	1	9	5	0,45
7	Отделка	мокрая штукатурка, оклейка простыми обоями	окрасочный слой местами потемнел	21	1	21	40	8,4
8	Сан и эл-тех.устр-ва			8	1	8	40	3,2
9	Прочие работы	отмостка, крыльца	местные разрушения	9	1	9	40	3,6
			ИТОГО	100		100		36,85

Процент износа приведенный к 100 = 36,85* 100/100,00 = 37

XVIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План (схема) земельного участка				
2	Поэтажный план дома				

«_04__» ____12_____ 2008 г. *Исполнил* _____ О.Ю. Дружкова

«_04__» ____12_____ 2008 г. *Проверил* _____ Л.В.Калмыкова

«_04__» ____12_____ 2008 г. *Директор БТИ* _____ Т.А. Джус

XIX. Последующие обследования

«___» _____ 200__ г. *Исполнил* _____

«___» _____ 200__ г. *Проверил* _____

«___» _____ 200__ г. *Директор БТИ* _____

2.6.2. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, бульв. Кутузова, д. 2

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.12.2025, поступившего на рассмотрение 26.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386312	
Кадастровый номер:	47:01:0107005:1119
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107005
Дата присвоения кадастрового номера:	20.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 581; Условный номер 47-01-1/1998-9475-3
Местоположение:	188900, Ленинградская область, Выборгский район, г.Выборг, б-р Кутузова, д 2.
Площадь:	399.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1996
Год завершения строительства:	1996
Кадастровая стоимость, руб.:	20842125.74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:01:0107005:1101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0295AA87A2990703E1B0D5DDFA1025FBA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386312	
Кадастровый номер:	47:01:0107005:1119
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 1001AA87A2990703E1B0D5DDFA1025FBA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386312	
Кадастровый номер:	47:01:0107005:1119

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
	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 47:01:0107005:1119-47/050/2021-3 31.08.2021 15:36:18
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Администрация морских портов Балтийского моря", ИНН: 7805035023
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 47-47-15/016/2011-336 14.04.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09FAAF5A3393E7B6D9D3DFB2A2EF8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.08.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386312	
Кадастровый номер:	47:01:0107005:1119

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09FAAF5A3393E7B6D9D3DFB2A2EF8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.08.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

2.6.3. Выписка из ЕГРН на земельный участок, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. бульв. Кутузова, д. 2

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.12.2025, поступившего на рассмотрение 26.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107004
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Город Выборг", г. Выборг, б-р Кутузова, д. 2
Площадь:	275 +/- 6
Кадастровая стоимость, руб.:	1473705.75
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:01:0107004:2120
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения административных и офисных зданий
Сведения о кадастровом инженере:	Мутилова Юлия Валерьевна, дата завершения кадастровых работ: 29.02.2012
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-8.324 от 22.12.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ., вид/наименование: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, номер: 1, решения: 1. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974 2. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-6.3860 от 09.12.2025, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 1)настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки; 2)виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; 3)минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается в отношении исторических зданий; 4)ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до карниза (при скатных крышах) либо парапета (при плоских), допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) допускается: 1) капитальное строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения; 2) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 3) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков; 4) снос (демонтаж) зданий, строений и сооружений, не отнесённых к предмету охраны исторического

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	поселения, не имеющих статуса объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; 5) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, в соответствии с требованиями настоящих режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам; 6) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, разбивка клумб, газонов; 7) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия и ценной исторической застройки. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не допускается: 1) снос, частичный демонтаж, изменение внешнего облика исторических зданий, включённых в предмет охраны исторического поселения; 2) использование в отделке фасадов акцентированию современных отделочных материалов, в том числе, вентиляционных фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад»; 3) использование в отделке фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений; 4) строительство зданий с ярко выраженной архитектоникой и ритмикой фасадов; 5) использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно- пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия; 6) размещение высотных доминант; 7) изменение исторической квартальной планировки (допускается восстановление утраченных межквартальных проездов); 8) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I - III категория в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 9) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на территориях открытых городских пространств, размещение рекламных конструкций на крышах, над улицами и перед лицевыми фасадами объектов культурного наследия; 10) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия; 11) размещение крупногабаритных временных конструкций, сооружений на территориях открытых городских пространств., вид/наименование: Граница зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, индекс: ЗРЗ, дата решения: 23.11.2023, номер решения: 01-03/23-242, наименование ОГВ/ОМСУ: КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A5999078C7D6D9D2DFA852F5A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A5999078C7D6D9D2DFA852F5A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.04.2015; реквизиты документа-основания: карта (план) от 27.06.2014 № 103163 выдан: Выборгский отдел Управления Росреестра по Ленинградской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.01.2022; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.12.2025; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 23.11.2023 № 01-03/23-242 выдан: КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F1AA72A9900756E0000D2E6A0002BA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Администрация морских портов Балтийского моря", ИНН: 7805035023
	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	Постоянное (бессрочное) пользование 47-47-15/090/2012-018 26.10.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 47-47-15/043/2012-439 20.07.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F1AA72A9900756E0000D2E6A0002BA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66

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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF3A5995073E7BE00D2FA402F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF3A5995073E7BE00D2FA402F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	306°44.9'	16.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	36°43.1'	1.52	данные отсутствуют	47:01:0107004:12(1)	адрес отсутствует; 109457, г. Москва, г. Москва, ул. Окская, д. 7А, кв. 1122; 117485, г. Москва, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 96, кв. 16; 129164, г. Москва, г. Москва, ул. Кибальчича, д. 4/6, кв. 107
3	1.1.3	1.1.4	39°37.0'	5.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	37°30.6'	5.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	126°50.6'	4.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	35°49.4'	5.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	125°34.7'	11.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	216°26.5'	5.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	125°49.0'	1.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	217°4.7'	4.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	306°40.0'	1.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.1	216°26.6'	7.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0081AAF3A59957ECE5B0302EF0A032F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522028.77	1293836.08	Закрепление отсутствует	0.1
2	522038.41	1293823.17	Закрепление отсутствует	0.1
3	522039.63	1293824.08	Закрепление отсутствует	0.1
4	522044.1	1293827.78	Закрепление отсутствует	0.1
5	522048.79	1293831.38	Закрепление отсутствует	0.1
6	522046.13	1293834.93	Закрепление отсутствует	0.1
7	522050.3	1293837.94	Закрепление отсутствует	0.1
8	522043.74	1293847.11	Закрепление отсутствует	0.1
9	522039	1293843.61	Закрепление отсутствует	0.1
10	522038.3	1293844.58	Закрепление отсутствует	0.1
11	522034.37	1293841.61	Закрепление отсутствует	0.1
12	522035.04	1293840.71	Закрепление отсутствует	0.1
1	522028.77	1293836.08	Закрепление отсутствует	0.1

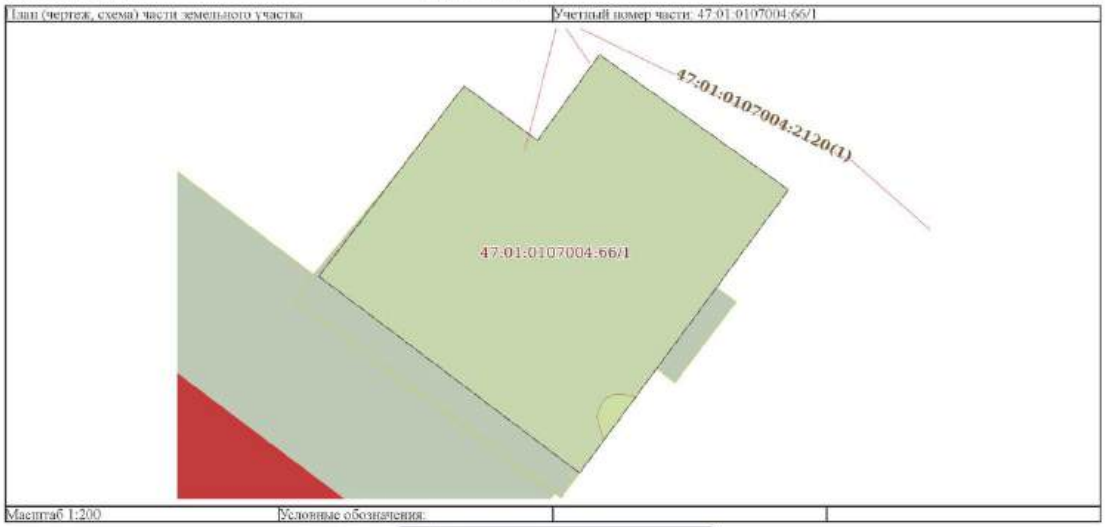
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0081AAF3A59957ECE5B0302EF0A032F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66		

План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 47:01:0107004:66/1



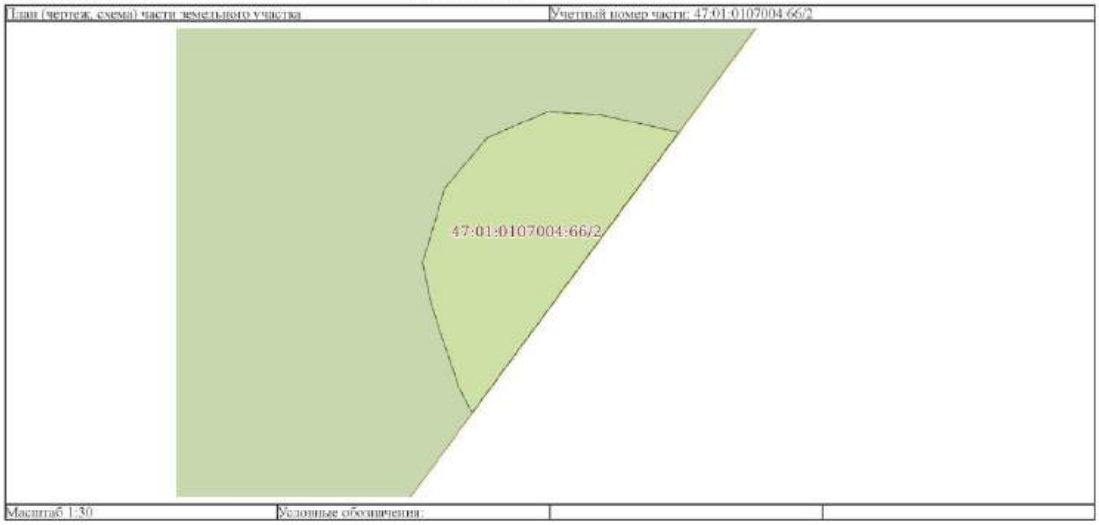
Масштаб 1:200 | Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009[illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66		

План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 47:01:0107004:66/2



Масштаб 1:30 | Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009[illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
47:01:0107004:66/1	243	данные отсутствуют
47:01:0107004:66/2	2	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта (план) от 27.06.2014 № 103163 выдан: Выборгский отдел Управления Росреестра по Ленинградской области; Содержание ограничения (обременения): При установлении охранной зоны предусматриваются определенные ограничения использования территории, которые регламентируются правилами охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт, утвержденных Постановлением Совета Министров СССР № 667 от 11 сентября 1972 г. и правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160).; Реестровый номер границы: 47.01.2.195
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; Содержание ограничения (обременения): ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ.; Реестровый номер границы: 47:01-8.324; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области; Номер: 1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 23.11.2023 № 01-03/23-242 выдан: КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ; Содержание ограничения (обременения): Общие

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00AAAF5A5990FB7C5E0D92D2AAE9295A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.05.2023 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66		

		требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 1)настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежит утверждению в составе правил землепользования и застройки; 2)виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; 3)минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается в отношении исторических зданий; 4)ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до карниза (при скатных крышах) либо парапета (при плоских), допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) допускается: 1) капитальное строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения; 2) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 3) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков; 4) снос (демонтаж) зданий, строений и сооружений, не отнесённых к предмету охраны исторического поселения, не имеющих статуса объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; 5) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, в соответствии с требованиями настоящих режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам; 6) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, разбивка клумб, газонов; 7) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия и ценной исторической застройки. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не допускается: 1) снос, частичный демонтаж, изменение внешнего облика исторических зданий, включённых в предмет охраны исторического поселения; 2) использование в отделке фасадов акцентированно современных отделочных материалов, в том числе, вентилирующих фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад»; 3) использование в отделке фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений; 4) строительство зданий с ярко выраженной архитектоникой и ритмикой фасадов; 5) использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно- пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00AAAF5A5990FB7C5E0D92D2AAE9295A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.05.2023 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66		

		застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия; 6) размещение высотных доминант; 7) изменение исторической квартальной планировки (допускается восстановление утраченных межквартальных проездов); 8) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I - III категории в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 9) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на территориях открытых городских пространств, размещение рекламных конструкций на крышах, над улицами и перед лицевыми фасадами объектов культурного наследия; 10) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия; 11) размещение крупногабаритных временных конструкций, сооружений на территориях открытых городских пространств.; Реестровый номер границы: 47:01-6.3860; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Граница зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом»; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия; Индекс: ЗРЗ

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 1091AAF5A59507BC7E6D39D2FA032F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 47:01:0107004:66/1				
Система координат МСК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522039.54	1293824.34	Закрепление отсутствует	0.1
2	522048.79	1293831.38	Закрепление отсутствует	0.1
3	522046.13	1293834.94	Закрепление отсутствует	0.1
4	522050.3	1293837.94	Закрепление отсутствует	0.1
5	522043.74	1293847.11	Закрепление отсутствует	0.1
6	522029.99	1293836.98	Закрепление отсутствует	0.1
1	522039.54	1293824.34	Закрепление отсутствует	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 1091AAF5A59507BC7E6D39D2FA032F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233382709	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 47:01:0107004:66/2

Система координат МСК кадастрового округа

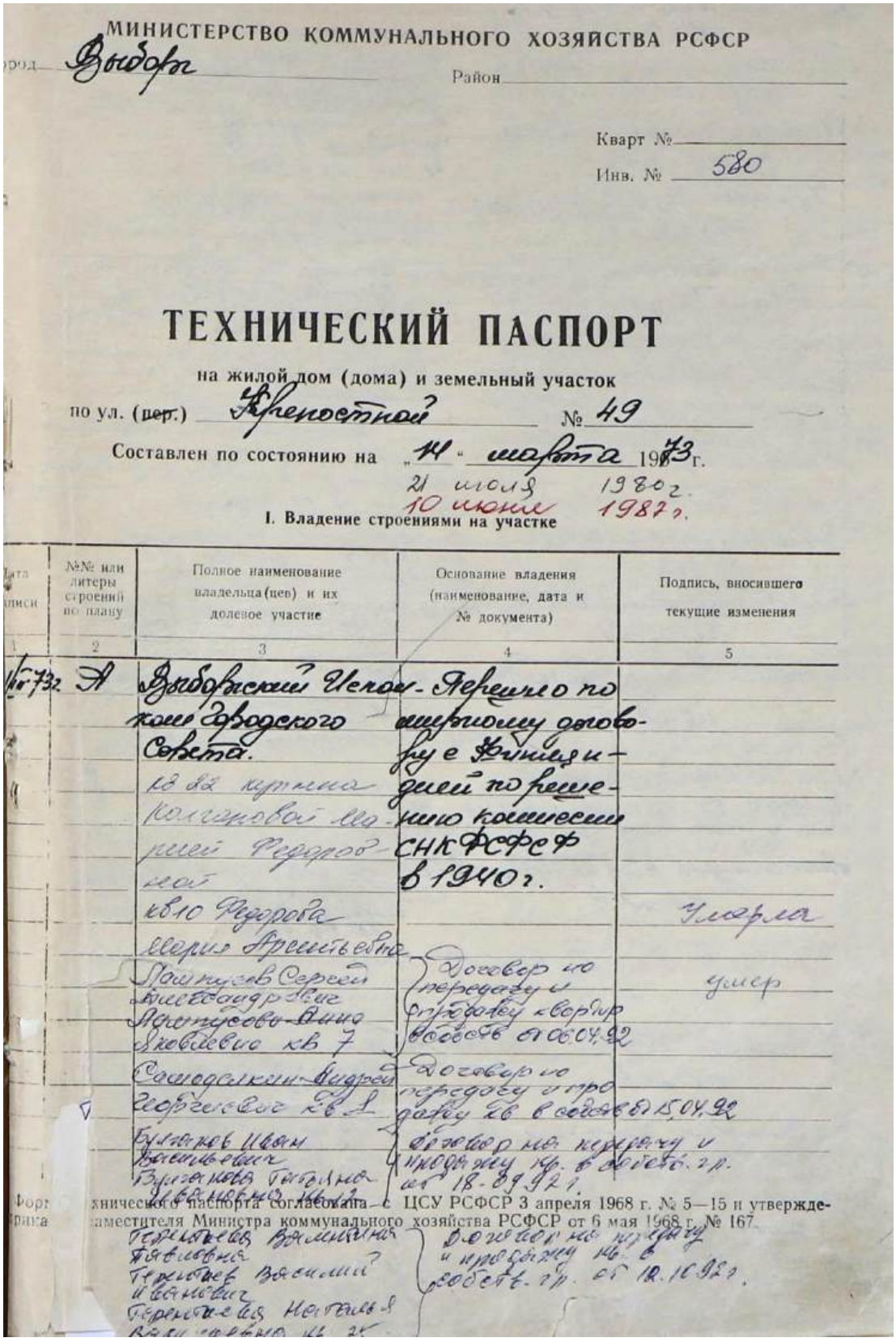
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522032.72	1293837.82	-	0.1
2	522032.42	1293837.88	-	0.1
3	522031.82	1293838.08	-	0.1
4	522031.62	1293838.18	-	-
5	522033.67	1293839.69	-	-
6	522033.8	1293839.11	-	0.1
7	522033.82	1293838.73	-	0.1
8	522033.63	1293838.29	-	0.1
9	522033.26	1293837.98	-	0.1
1	522032.72	1293837.82	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AA85A59507DC7E8D35BD2DFA612F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

2.7. Предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области **«Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49**

2.7.1. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 49



МИНИСТЕРСТВО КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР

Город Выборг Район

Кварт № Инв. № 580

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом (дома) и земельный участок

по ул. (пер.) Крепостной № 49

Составлен по состоянию на "14" марта 1973 г.

21 июля 1980 г.

10 июня 1987 г.

I. Владение строениями на участке

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельца (цев) и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись, вносившего текущие изменения
1	2	3	4	5
1/10 73г.	А	Выборгский Исполком Городского Совета.	Передано по мирному договору с Финляндией по решению комиссии СНК РСФСР в 1940 г.	
		кв 82 купина колхозной молочной Федоровой		
		кв 10 Федорова Мария Ефимьевна		Умерла
		Пашкунов Сергей Александрович Ларионово-Вино Яковлево кв 7	Договор на передачу и отчуждение квартир собств от 06.04.92	умер
		Самодайкин Андрей Георгиевич кв 1	Договор на передачу отчуждение кв в собств от 15.04.92	
		Булгаков Иван Васильевич Булгакова Татьяна Ивановна кв 16	Договор на куплю и продажу кв. в собств. гр. от 18.09.92 г.	
		Перепелкин Владимир Яковлевич Перепелкин Василий Иванович Перепелкина Наталья Васильевна кв 25	Договор на куплю и продажу кв в собств. гр. от 12.10.92 г.	

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР 3 апреля 1968 г. № 5—15 и утверждена заместителя Министра коммунального хозяйства РСФСР от 6 мая 1968 г. № 167.

Технический паспорт

3

Кварт. № _____
Инвент. № _____
Шифр (фонд) _____

на жилой дом № 49 литер А
по Крепостной ул. (пер.)
гор. Выборг район

1. Общие сведения

Владелец Исп. Выборгского горсовета
Серия, тип проекта
Год постройки _____ переоборудовано / надстроено в _____ году
Год последнего капитального ремонта
Число этажей 7

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть).
Число лестниц 1 шт., их уборочная площадь 82,37 кв. м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв. м.
Средняя внутренняя высота помещений 2,80 м. Объем 11230 9951 куб. м.
Общая полезная площадь дома ~~2222,62~~ ~~2223,33~~ 2222,62 2041,63 кв. м.
из них: а. **Жилые помещения:** полезная площадь 2041,63 ~~1375,28~~ ~~1386,08~~ кв. м.
в том числе жилая площадь ~~1421,64~~ 1413,5 1366,71 ~~1404,67~~ ~~1394,73~~ 1358,49 кв. м.
Средняя площадь квартиры 39,1 кв. м.

Распределение жилой площади:

№ п. п.	Жилая площадь находится	Количество: жилых квартир	Количество: жилых комнат	Жилая площадь	Текущие изменения: количество жилых квартир	Текущие изменения: количество жилых комнат	Текущие изменения: жилая площадь	Текущие изменения: количество жилых квартир	Текущие изменения: количество жилых комнат	Текущие изменения: жилая площадь
1	2	3	4	5	6	~~92~~	~~1404,67~~	9	10	11
1	В квартирах	39	~~94~~	~~1421,64~~	~~39~~	~~93~~	~~1413,5~~	39	~~91~~	~~1394,73~~
2	В помещениях коридорн. сист.								89	1375,28
3	В общежитиях								88	1366,71
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится:

	а. В мансардах									
6	б. В подвалах									
	в. В цокольных этажах									
	г. В бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№ п. п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	Текущие изменения: их жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	Текущие изменения: их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	194,13
1	Однокомнатные	8	145,49	9	161,81	~~11~~	~~177,95~~ 389,68
2	Двухкомнатные	18	467,89	~~17~~ 16	442,74	~~15~~	~~416,69~~ 25,46
3	Трехкомнатные	~~2~~ 3	~~109,61~~ 164,54			~~4~~ 5	~~164,54~~ 132,40
4	Четырехкомнатные	10	698,65 635			98	~~695,58~~ ~~57,07~~ 507,44
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	Семь и более комнат						
	Всего	39	~~1421,64~~ 1413,5		1404,67	39	~~1394,73~~ ~~1386,08~~ 1375,28 1366,71

II. Благоустройство полезной площади (кв. м)

Дата записи	Водопровод	Канализация	Отопление: печное	Отопление: центральное: от ТЭЦ	Отопление: центральное: от собственных котельных: на твердом топливе	Отопление: центральное: от собственных котельных: на газе	Отопление: центральное: от групповых газовых котельных: на твердом топливе	Отопление: центральное: от групповых газовых котельных: на газе	Ванны: с горячим водоснабжением	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками	Ванны: без колонок и горячей воды	Горячее водоснаб.: от колонок	Горячее водоснаб.: централизованное	Газоснабжение: баллоны	Газоснабжение: централизованное	Мусоропровод	Лифт		Напряжение электросети, вольт: 127	Напряжение электросети, вольт: 220
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
-80	2222,62	2222,62					2222,62					264,63				264,63		264,63			2222,62

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (в кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А	Жилой дом	28,6 x 15,65 + 10,0 x 110	458,59	2,17	9951
	подвал	28,6 x 15,65	447,59	2,7	1208
	пристройка	3,2 x 7,4	23,68	3,0	71
	Сапожная мастерская	15,6 x 13,9 + 7,3 x 3,1 - 7,6 x 10	231,8	3,1	719

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности I — сборник № 28

Вид внутренней отделки простая — Таблица № 33б

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправками	Износ в % %	Приведенный % износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	есть трещины в цоколе	10		10	25 40	25 4,0
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные оштукатурен.	небольшое количество неглубоких трещин	22	-2	24,2	30 40	7,26 9,68
3	Перекрытия: Чердачные	железобетонные — " —	много трещин в штукатурке	11		11	35 45	3,85 4,95
	Перекрытия: Межэтажные							
	Перекрытия: Надподвальные							
4	Крыша	железная	корроз. удовлетвор.	1		1	40 50	0,4 0,5
5	Полы	бетонные линолеум дощатые	удовлетвор. трещин	10		10	40 55	4,0 5,5
6	Проемы: Оконные	двухстворчатые	перекос, удовлетвор.	8		8	40 55	3,2 4,4
	Проемы: Дверные	филенчатые						
7	Отделочные работы: Наружная отделка Архитектурное оформление а. б. в. Внутренняя отделка а. б.	окраска масл. краской	местами уд-рительная	13		13	50 40	6,5 5,2
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства: Центральное отопление, Печное отопление, Водопровод, Электроосвещение, Радио, Телефон, Телевидение		требуется ремонт приборов	17	-2	15	40 50	6,0 1
	Ванны: С газовыми колонками, С дровяными колонками, С горяч. водоснабжен.	1,7						
	Горячее водоснабжение	-27						
	Вентиляция							
	Газоснабжение	0,9						
	Мусоропровод	0,1						
	Лифты							
	Канализация							
		3,7 1,7						
9	Прочие работы	местная бетонная	трещины, удовлетвор. отколы	8		8	30 45	2,4 3,6
			Итого:	100		100,2		46,3

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9) × 100 / удельный вес (гр. 7)

46,3 × 100 / 100,2 = 47% ~ 35%

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Инв. № [illegible] уч.

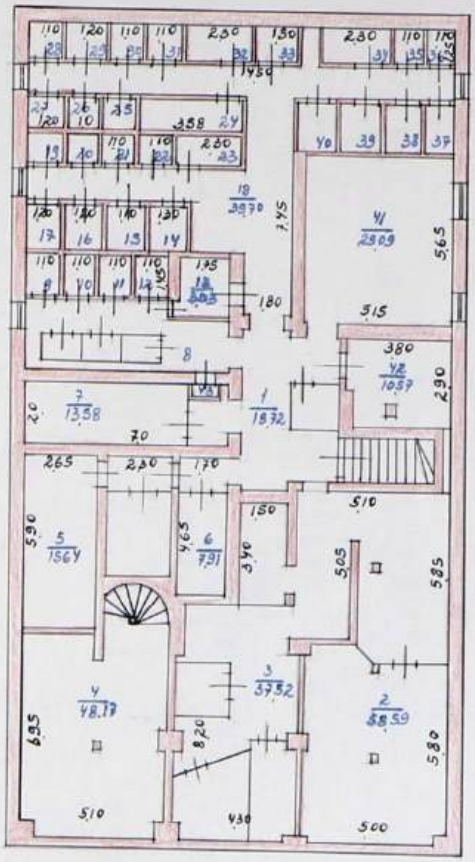
строения, находящ. по Крепостной улице дом № 49

в гор. Выборге, поселок [illegible] Лен. обл.,

принадлежащего Жилэт Выборгского горсовета

200

План подвала



Измерял техник [illegible]

Съемка составил [illegible] 22/VII-8

Контролировал [illegible]

Нач. Б.Т.И. [illegible]

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

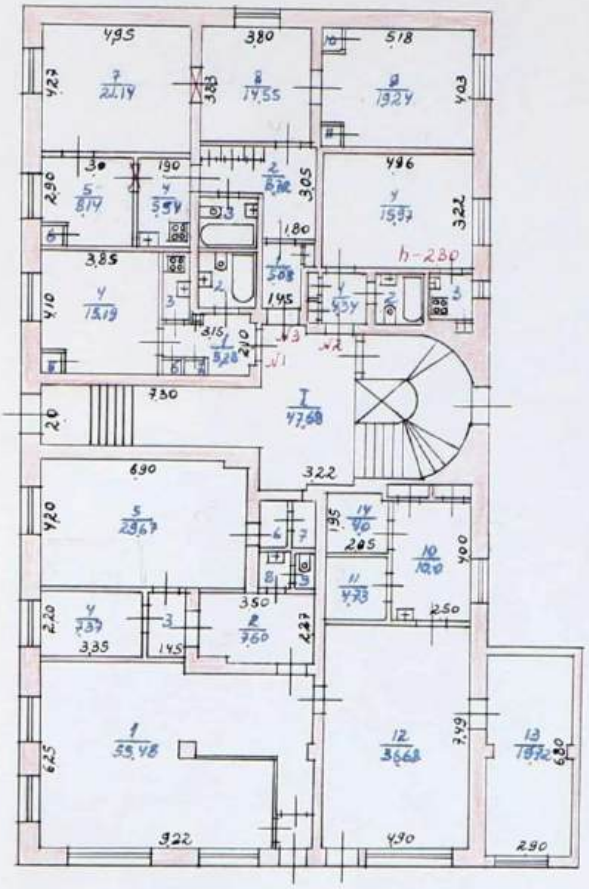
Инв. № уч.

...ения, исход. по Крепостной улице дом № 49

...р. Выборг, поселок Лен. обл.,

...адлежащего ЖЭПЭТ Выборгского горсовета

1:200



...номера техпл...

План состави... 22/VII-80 г.

Контролирова...

Нач. БТИ

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Инв. № 32 уч.

строения, выход по Крепостной улице дом № 49

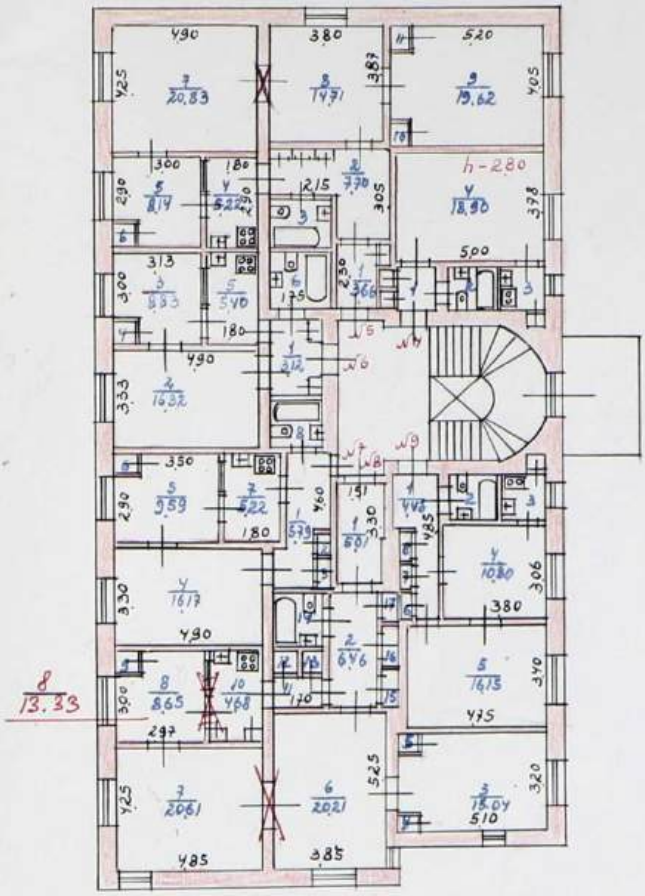
в гор. Выборге, поселок Лен. обл.,

принадлежащего Жилэт Выборгского Горсовета

масштаб 1:200

Предоставляющим документо
не является
остался по фактическому пользова
Разъяснение МКХ РСФСР № 35-1-11/
от 8 сентября 1948 г.

II



Осмотрел техник

План составил Тесин 23/VI

Контролировал

Нач. Б.Т.И.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Инв. № по: уч.

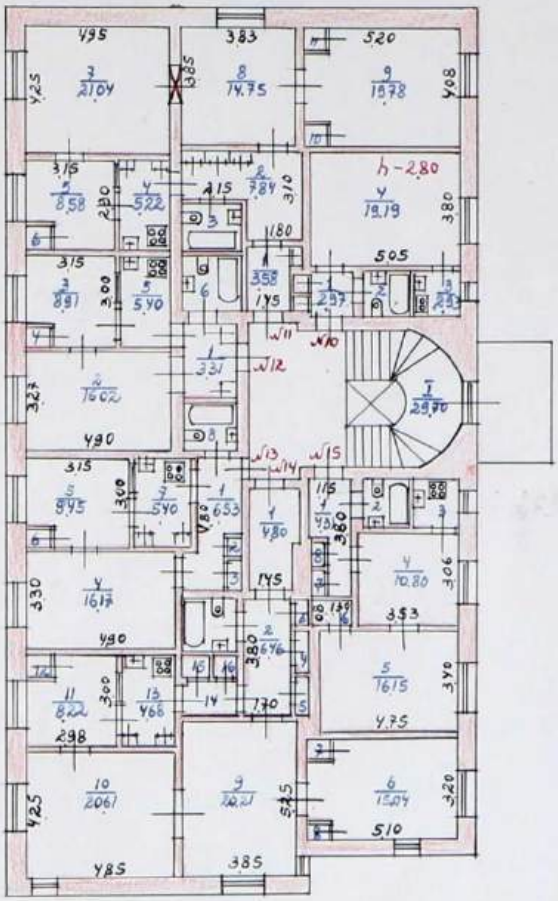
строение, находящееся по Крепостной улице дом № 48

в гор. Выборге, поселок Лен. обл.,

принадлежащего Испт Выборгского горсовета

Масштаб 1:200

III



Замерял техник

План составил 23/VII-80.

Контролировал

Нач. Б.Т.И.

Крепостной

12

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Инв. № 15а. уч.

строения, наход. по Крепостной улице дом № 49

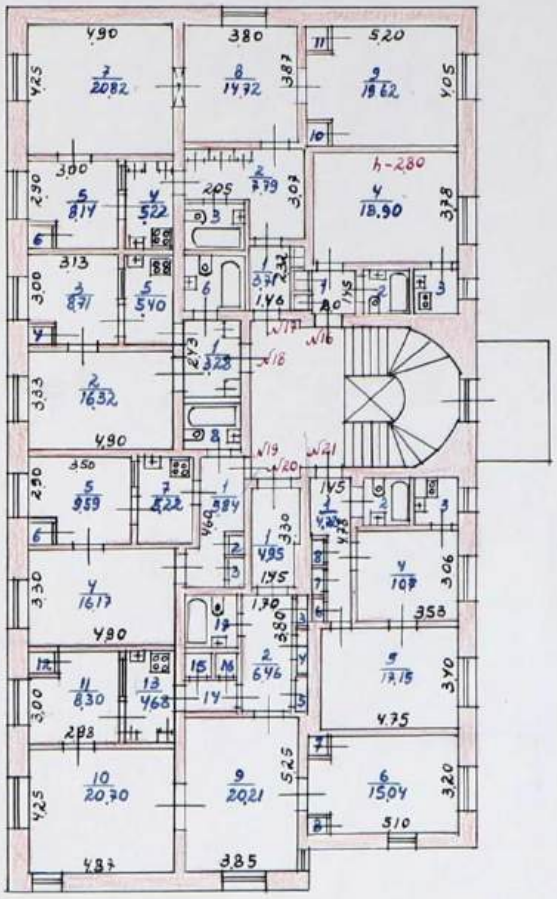
в гор. Выборге, поселок Лен. обл.

принадлежащего Жилэт Выборгского горсовета

200

Правоустанавливающим документом не является оставлен по фактическому использованию Разъяснение МКХ РСФСР № 35-1-11/8 от 8 сентября 1948 г.

IV



Замерял техник

Планы составил

Проверил

Нач. Б.Т.И.

23/VII-8

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Инв. № ул. 13

строения, наход. по Крепостной улице дом № 49

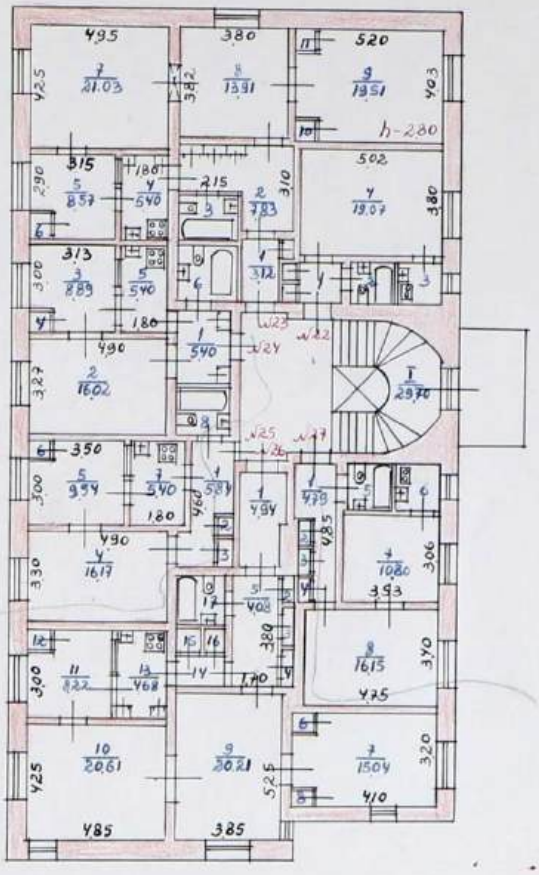
в гор. Выборге, поселок Лен. обл.,

принадлежащего Жилэт Выборгского горсовета

масштаб 1:200

Составлен по фактическому состоянию на 8 сентября 1948 г.

V



Обмерял техник

План составил 24/VI-80

Контролировал

Нач. Б.Т.И.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Инв. № 32. уч.

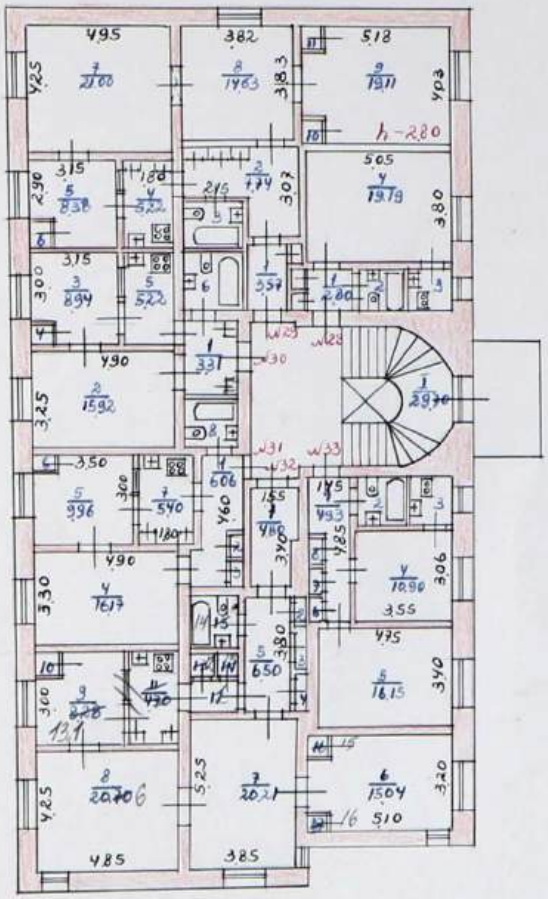
строение, находящееся по Крепостной улице дом № 49

в гор. Выборге поселок Лен. обл.

принадлежащего Жилэт Выборгского горсовета

Масштаб 1:200

VI



Составил техник

План составил Тесин 24/VI-80

Контролировал

Нач. Б.Т.И.

15

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Инв. № кр. / уч.

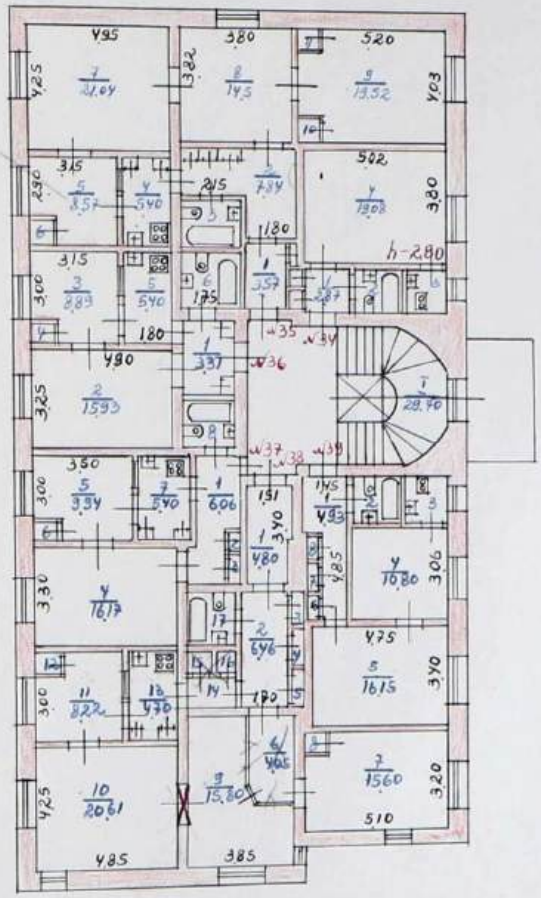
строения, наход. по Крепостной улице дом № 49

г. гор. Выборг поселок Лен. обл.

принадлежащего Жилэт Выборгского Горсовета

1:200

VII



Техник 24/VII-80г.

Нач. Б.Т.И.

2.7.2. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 49

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2026, поступившего на рассмотрение 14.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 45

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2458662	
Кадастровый номер:	47:01:0107001:1788
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 580 10.06.1987
Местоположение:	Ленинградская область, р-н. Выборгский, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 49
Площадь:	2125.3
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2008
Год завершения строительства:	2008
Кадастровая стоимость, руб.:	126287203.41
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:01:0000000:30300, 47:01:0000000:31170, 47:01:0000000:31228, 47:01:0000000:31500, 47:01:0000000:31720, 47:01:0000000:31722, 47:01:0000000:32928, 47:01:0000000:33121, 47:01:0000000:33199, 47:01:0000000:33875, 47:01:0000000:33963, 47:01:0000000:34229, 47:01:0000000:36012, 47:01:0000000:36207, 47:01:0000000:37076, 47:01:0000000:37852, 47:01:0000000:38051, 47:01:0000000:38743, 47:01:0000000:39193, 47:01:0000000:39269, 47:01:0107001:3031, 47:01:0000000:40425, 47:01:0000000:40447, 47:01:0000000:40460, 47:01:0000000:42250, 47:01:0000000:42364, 47:01:0000000:42987, 47:01:0000000:43074, 47:01:0000000:44181, 47:01:0000000:44715, 47:01:0000000:45051, 47:01:0000000:45240, 47:01:0000000:45245, 47:01:0000000:46138, 47:01:0107001:1789, 47:01:0107001:2101, 47:01:0107001:2305, 47:01:0107001:2768, 47:01:0107001:2979, 47:01:0107001:3032

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F01AAF8A39987CE7E0D1E2E4B2F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 45

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2458662	
Кадастровый номер:	47:01:0107001:1788

Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F01AAF8A39987CE7E0D1E2E4B2F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 45
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2458662			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:1788		

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	47:01:0000000:30300	2	7	Жилое квартира	данные отсутствуют	40.7
2	47:01:0000000:31170	5	27	Жилое квартира	данные отсутствуют	38
3	47:01:0000000:31228	3	41	Жилое квартира	данные отсутствуют	88.8
4	47:01:0000000:31500	5	22	Жилое квартира	данные отсутствуют	27.4
5	47:01:0000000:31720	7	35	Жилое квартира	данные отсутствуют	84.9
6	47:01:0000000:31722	6	31	Жилое квартира	данные отсутствуют	41
7	47:01:0000000:32928	6	29	Жилое квартира	данные отсутствуют	84.1
8	47:01:0000000:33121	7	37	Жилое квартира	данные отсутствуют	41.3
9	47:01:0000000:33199	7	36	Жилое квартира	данные отсутствуют	36.5
10	47:01:0000000:33875	5	25	Жилое квартира	данные отсутствуют	41.3
11	47:01:0000000:33963	7	34	Жилое квартира	данные отсутствуют	27
12	47:01:0000000:34229	5	26	Жилое квартира	данные отсутствуют	86
13	47:01:0000000:36012	1	чд1	Нежилое	данные отсутствуют	181.3
14	47:01:0000000:36207	4	20	Жилое квартира	данные отсутствуют	88.8

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00914AF5A19950TC5E6D9D3EFA6D2E5FA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 7	Всего листов раздела 7: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 45
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2458662			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:1788		

15	47:01:0000000:37076	6	30	Жилое квартира	данные отсутствуют	36.4
16	47:01:0000000:37852	6	33	Жилое квартира	данные отсутствуют	39
17	47:01:0000000:38051	7	38	Жилое квартира	данные отсутствуют	88.3
18	47:01:0000000:38743	4	18	Жилое квартира	данные отсутствуют	36.9
19	47:01:0000000:39193	3	10	Жилое квартира	данные отсутствуют	27.8
20	47:01:0000000:39269	3	13	Жилое квартира	данные отсутствуют	41
21	47:01:0107001:3031	5	24	Жилое квартира	данные отсутствуют	38.9
22	47:01:0000000:40425	3	12	Жилое квартира	данные отсутствуют	36.7
23	47:01:0000000:40447	5	23	Жилое квартира	данные отсутствуют	83.6
24	47:01:0000000:40460	4	16	Жилое квартира	данные отсутствуют	27
25	47:01:0000000:42250	2	8	Жилое квартира	данные отсутствуют	89
26	47:01:0000000:42364	3	11	Жилое квартира	данные отсутствуют	85
27	47:01:0000000:42987	2	5	Жилое квартира	данные отсутствуют	84.2
28	47:01:0000000:43074	4	17	Жилое квартира	данные отсутствуют	84.4
29	47:01:0000000:44181	1	3	Жилое квартира	данные отсутствуют	86.6
30	47:01:0000000:44715	6	32	Жилое квартира	данные отсутствуют	88.8
31	47:01:0000000:45051	4	19	Жилое квартира	данные отсутствуют	40.7

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00914AF5A19950TC5E6D9D3EFA6D2E5FA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

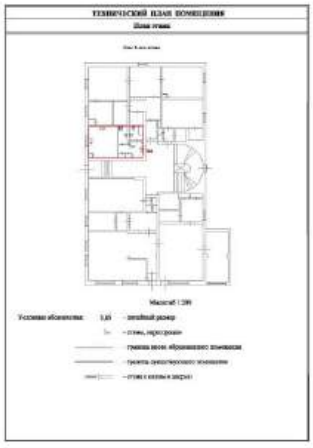
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 7	Всего листов раздела 7: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 45
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2458662			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:1788		

32	47:01:0000000:45240	2	4	Жилое квартира	данные отсутствуют	27.4
33	47:01:0000000:45245	7	39	Жилое квартира	данные отсутствуют	38.7
34	47:01:0000000:46138	2	6	Жилое квартира	данные отсутствуют	36
35	47:01:0107001:1789	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	38.8
36	47:01:0107001:2101	2	9	Жилое квартира	данные отсутствуют	37.6
37	47:01:0107001:2305	1	1	Жилое квартира	данные отсутствуют	26.2
38	47:01:0107001:2768	4	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	38.1
39	47:01:0107001:2979	1	2	Жилое квартира	данные отсутствуют	25.8
40	47:01:0107001:3032	6	28	Жилое квартира	данные отсутствуют	24.4

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A59507BC7E6D49C02DFA452F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 37 раздела 8	Всего листов раздела 8: 40	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 45
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2458662			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:1788	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

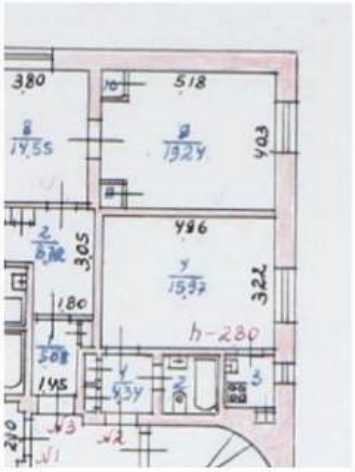
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A59507BC7E6D49C02DFA452F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 38 раздела 8	Всего листов раздела 8: 40	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 45
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2458662			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:1788	Номер этажа (этажей): 4		

Масштаб 1:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F6AAF2A3B9E87EC5B6B9ED2BE4D2E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 39 раздела 8	Всего листов раздела 8: 40	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 45
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2458662			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:1788	Номер этажа (этажей): 1		

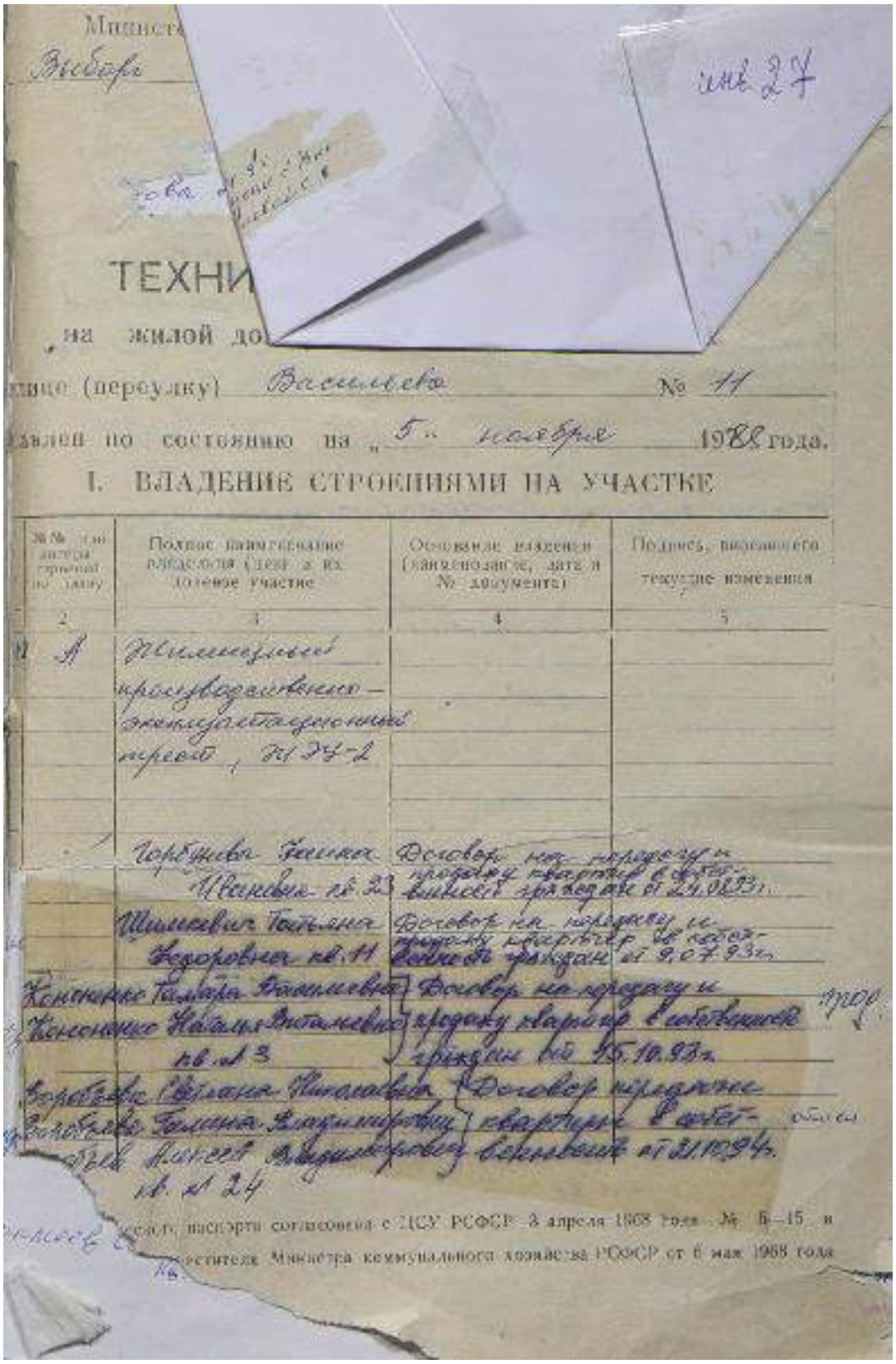


Масштаб 1:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F6AAF2A3B9E87EC5B6B9ED2BE4D2E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

2.8. Предмет охраны, исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области **«Жилой дом», ул. Васильева, д. 11**

2.8.1. Технический паспорт на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Васильева, д. 11



Минист
Выборг
инв. 27
ТЕХНИ
на жилой до
(переулку) Васильева № 11
ъявлен по состоянию на „5" ноября 1988 года.

I. ВЛАДЕНИЕ СТРОЕНИЯМИ НА УЧАСТКЕ

№ № (по листам строений по плану)	Полное наименование владельца (ев) и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись, внесшего текущие изменения
2	3	4	5
А	Муниципальное производственно-эксплуатационное предп., № 24-2		
	Горбунова Галина Ивановна ул. Ленсовета, д. 23	Договор на продажу и продажу квартир в собственность граждан от 24.08.93г.	
	Шишкина Татьяна Федоровна ул. Здоровцева, д. 11	Договор на продажу и продажу квартир в собственность граждан от 9.07.93г.	
	Кононенко Галина Ивановна Кононенко Наталья Витальевна ул. д. 3	Договор на продажу и продажу квартир в собственность граждан от 15.10.93г.	
	Горбачева Светлана Николаевна Горбачева Галина Владимировна Горбачев Алексей Владимирович ул. д. 24	Договор передачи квартиры в собственность граждан от 21.10.94г.	

...ского паспорта согласована с ЦСУ РСФСР 3 апреля 1968 года № Б-15 и ...местителя Министра коммунального хозяйства РСФСР от 6 мая 1968 года

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Кварт. № _____
Инвент. № 27
Шифр _____
(фонд)

на жилой дом № 11 литер А
Васильева ул. (пер.)
Выборг район Выборгский

I. Общие сведения

Жилищный производственно-эксплуатационный трест № 34-2

по проекта _____

ройки 1948г. переоборудовано / надстроено _____ в _____ году _____

днего капитального ремонта 1987г.

жей 3

оме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть).

тниц 7 шт., их уборочная площадь 439 кв. м.

я площадь общих коридоров и мест общего пользования 49 кв. м

внутренняя высота помещений 3,07 V = 14853 куб. м

олезная площадь дома 321,16 кв. м.

а) **Жилые помещения:** полезная площадь ~~321,16~~ 252,17 кв. м

в том числе: жилая площадь 163,18 кв. м

пло 39,94 кв. м.

Распределение жилой площади:

Жилая площадь находится	Количество жилых квартир	Количество жилых комнат	Жилая площадь	Текущие изменения: количество жилых квартир	Текущие изменения: количество жилых комнат	Текущие изменения: жилая площадь	Текущие изменения: количество жилых квартир	Текущие изменения: количество жилых комнат	Текущие изменения: жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В квартирах	44	102		44					
В помещениях коридорн. сист.									
В общежитиях									
Служебная жилая площадь									
Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится:

а. В мансардах									
б. В подвалах									
в. В цокольных этажах									
г. В бараках									

Определение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

КВАРТИРЫ	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	Текущие изменения: их жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	Текущие изменения: их жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8
Однокомнатные	8	114,65				
Двухкомнатные	23	681,1				
Трехкомнатные	5	257,06				
Четырехкомнатные	6	433,61				
Пятикомнатные	2	147,76				
Шестикомнатные						
Семь и более комнат						
ВСЕГО	44	1634,18				

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности 2 Сборник № 28

Вид внутренней отделки простая Таблица № 16

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправкой	Износ в % %	Приведенный %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	осадка сырость	5	1	5	60	3
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные оштукатур. деревянные	осадка сырость	28	+2,8	30,8	60	18
3	Перекрытия: Чердачные	бетонное по метал. балкам	прогиб балок	12	1	12	80	9,6
	Междуэтажные	деревянное утепленное	сырость					
	Надподвальные							
4	Крыша	жел. рам с окраской	многочисл. местами пробоечки	3	1	3	50	1,5
5	Полы	дощатые с окраской масляной	износ, загнили, расхождение, отколы	6	1	6	65	3,9
6	Проемы: Оконные	плотные 2-створчатые	неплотности, щели	11	1	11	65	7,2
	Дверные	филенчатые	неплотности, щели, перекос					
7	Отделочные работы: Наружная отделка Архитектурное оформление а. б. в. Внутренняя отделка а. б.	штукатурка окраска	трещины, сырость, окраска утрачена	16	1	16	80	12,8
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства: Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Электроосвещение							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны: С газовыми колонками		трубы неудовлетв. в санитехприборов	12	+3,6	15,6	60	9,4
	С дровяными колонк.							
	С горяч. водоснабжен.	+3,6 треб. замена						
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Канализация							
9	Прочие рабочие	бетонные	трещины, отколы	7	1	7	70	4,9
			Итого:	100		106,4		70,9

% износа приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) X 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{70,9 \times 100}{106,4} = 66\%$

ПЛАН

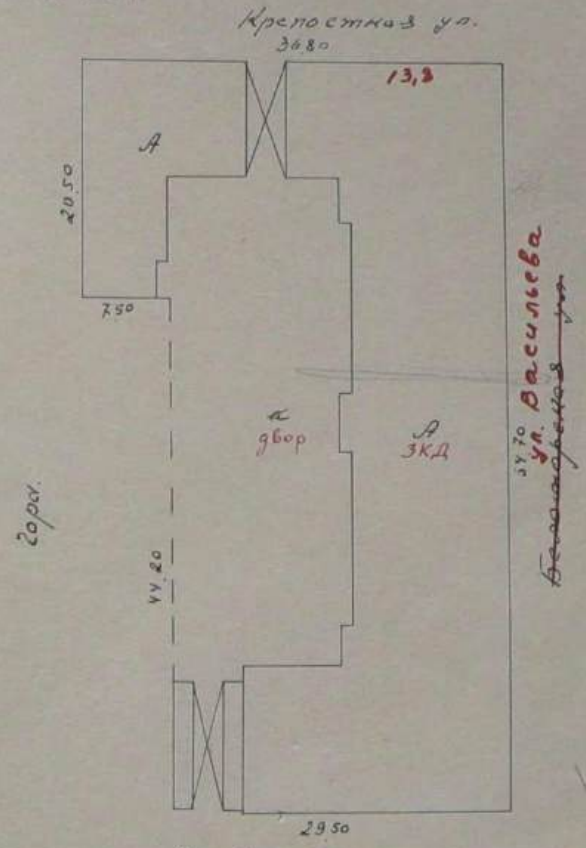
земельного участка Ленинградской области, находящегося в пользовании Васильева Белоярского домоуправления № 1 ЖЭУ № 2 г. Выборг

Правоустанавливающим документом не является

составлен по фактическому использованию

Разыскание МКХ РСФСР № 65-1-11 от 3 сентября 1948 г.

Масштаб 1:500



А Жилой дом 1412

а двор 650,40

1412 650,40

2062,40

Инженер-техник Снегирева

План составил Снегирева

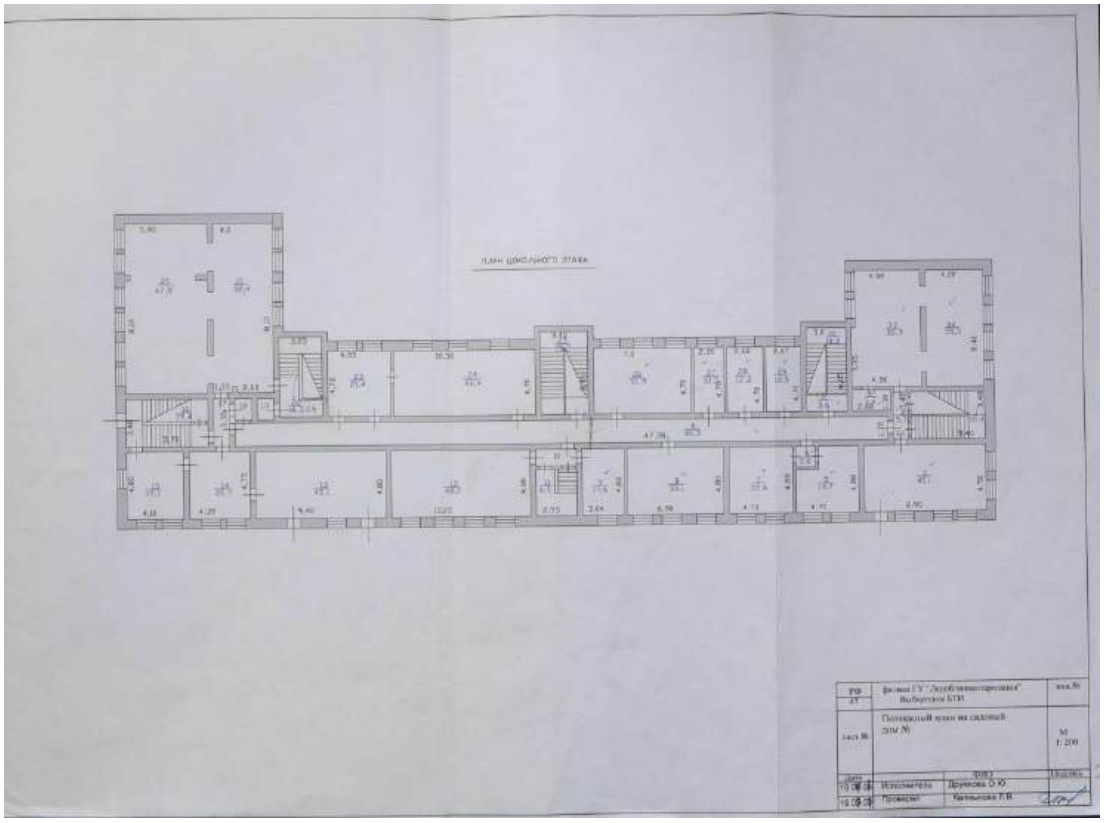
Контролировал Федорова

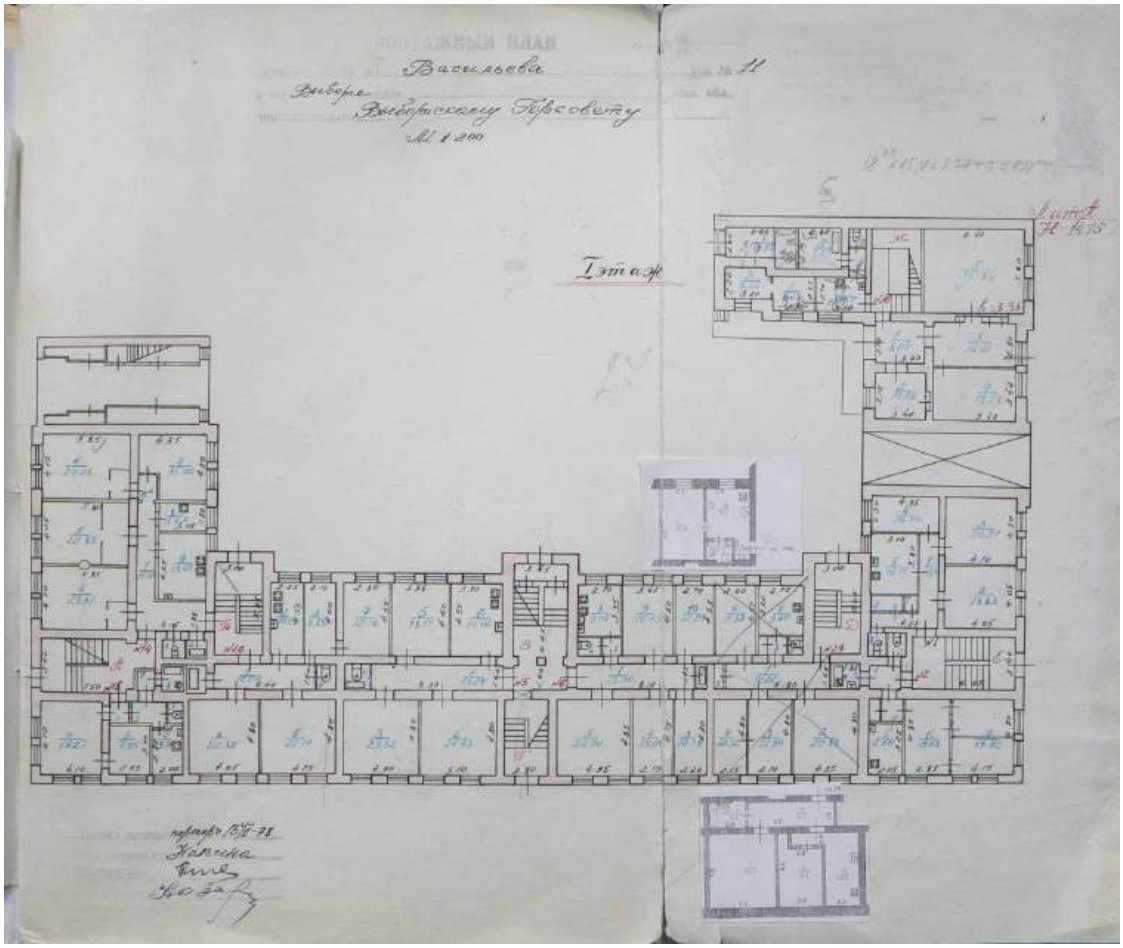
Нач. БТИ Шемятырева

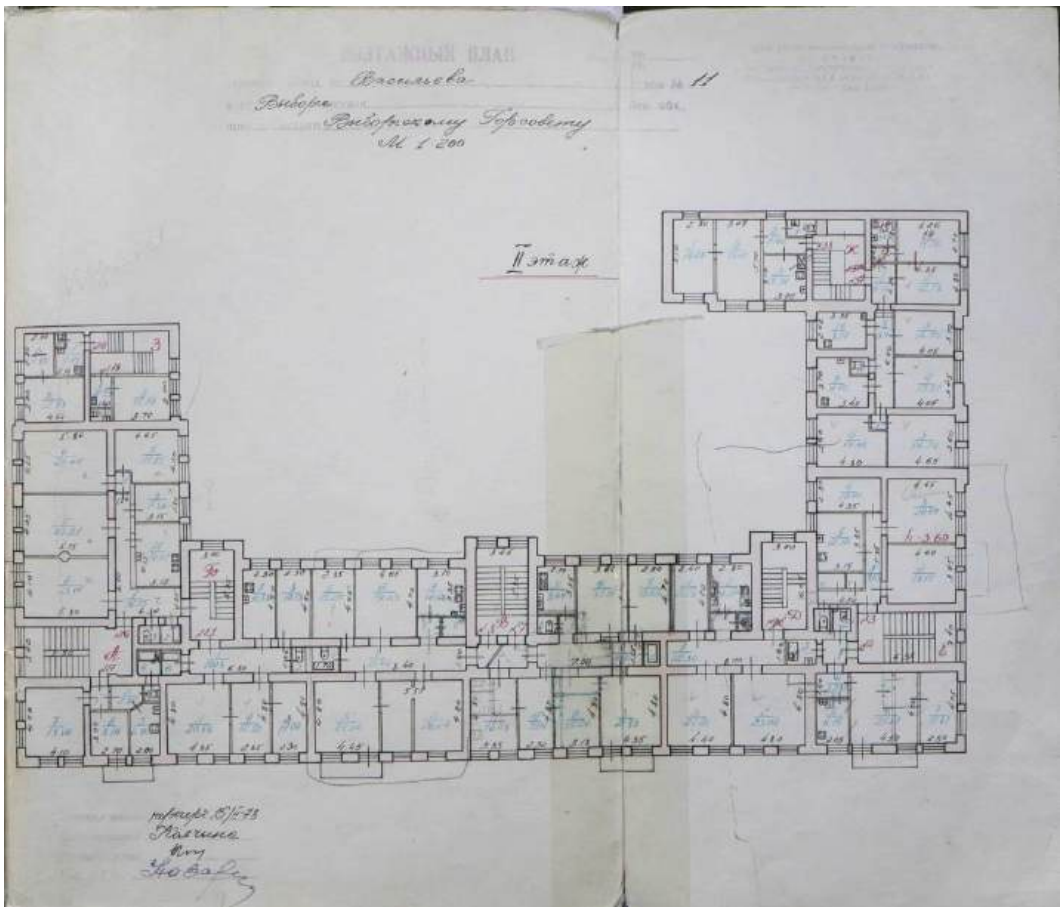
12 октября 67

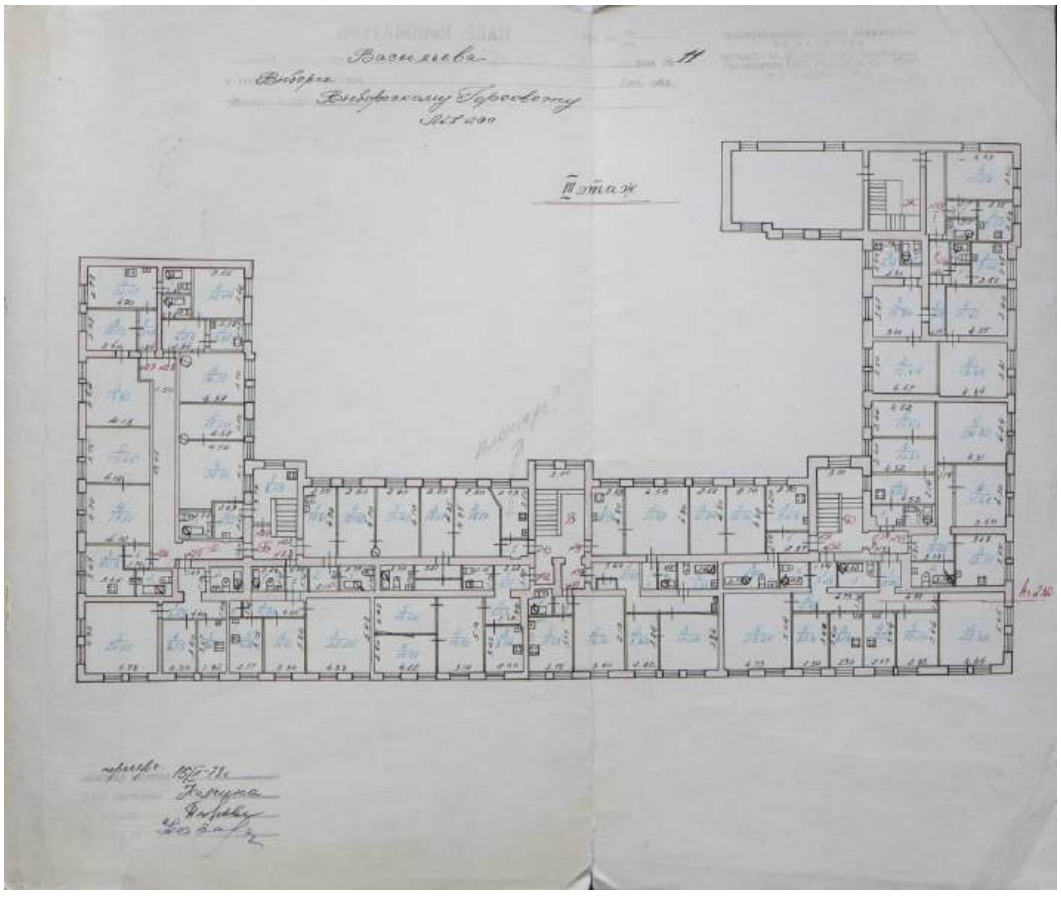
3 II 69

Борисова


План цокольного этажа


Васильева
Выборг
Выборгскому Горсовету
М 1:200
I этаж


Васильева
Выборг
Выборгскому Горсовету
М 1:200
II этаж


Васильева
Выборг
Выборгскому Горсовету
II этаж

2.8.2. Выписка из ЕГРН на здание, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Васильева, д. 11

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2026, поступившего на рассмотрение 14.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2462153	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1552
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107004
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, ул. Васильева, д. 11
Площадь:	3214.2
Назначение:	Многоквартирный дом
Наименование:	многоквартирный жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1948
Год завершения строительства:	1948
Кадастровая стоимость, руб.:	100776795.12
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.05.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2462153	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1552

Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	47:01:0000000:30445, 47:01:0000000:30811, 47:01:0000000:33047, 47:01:0000000:33933, 47:01:0000000:34640, 47:01:0000000:34751, 47:01:0000000:35162, 47:01:0000000:35789, 47:01:0000000:36078, 47:01:0000000:36314, 47:01:0000000:36441, 47:01:0000000:36774, 47:01:0000000:36933, 47:01:0000000:37013, 47:01:0000000:37104, 47:01:0000000:37281, 47:01:0000000:38096, 47:01:0000000:38302, 47:01:0000000:38991, 47:01:0000000:39083, 47:01:0000000:39883, 47:01:0000000:40152, 47:01:0000000:40683, 47:01:0000000:41094, 47:01:0000000:42209, 47:01:0000000:42220, 47:01:0000000:42308, 47:01:0000000:42432, 47:01:0000000:42791, 47:01:0000000:43076, 47:01:0000000:43120, 47:01:0000000:45086, 47:01:0000000:46094, 47:01:0107004:1553, 47:01:0107004:1562, 47:01:0107004:1571, 47:01:0107004:1588, 47:01:0107004:1726, 47:01:0107004:1745, 47:01:0107004:1746, 47:01:0107004:1747, 47:01:0107004:1748, 47:01:0107004:1800, 47:01:0107004:1801, 47:01:0107004:1802, 47:01:0107004:1803, 47:01:0107004:1804, 47:01:0107004:1805, 47:01:0107004:1806
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этажа (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.05.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2462153			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1552		

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	47:01:0000000:30445	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	38
2	47:01:0000000:30811	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	58.7
3	47:01:0000000:33047	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	48
4	47:01:0000000:33933	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	41.9
5	47:01:0000000:34640	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	43.5
6	47:01:0000000:34751	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	43
7	47:01:0000000:35162	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	51.2
8	47:01:0000000:35789	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	37.9
9	47:01:0000000:36078	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	46.1
10	47:01:0000000:36314	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	40
11	47:01:0000000:36441	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	76.6
12	47:01:0000000:36774	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	46.4
13	47:01:0000000:36933	цокольный этаж	-	Нежилое	данные отсутствуют	322.8
14	47:01:0000000:37013	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	44

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A5998787C5B0393D2FA6E5F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 7	Всего листов раздела 7: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2462153			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1552		

15	47:01:0000000:37104	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	53
16	47:01:0000000:37281	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	53
17	47:01:0000000:38096	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	129.3
18	47:01:0000000:38302	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	42.1
19	47:01:0000000:38991	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	75.8
20	47:01:0000000:39083	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	102.6
21	47:01:0000000:39883	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	121.8
22	47:01:0000000:40152	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	51
23	47:01:0000000:40683	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	129.1
24	47:01:0000000:41094	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	50.8
25	47:01:0000000:42209	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	53.7
26	47:01:0000000:42220	1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	Нежилое	данные отсутствуют	75
27	47:01:0000000:42308	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	34.6
28	47:01:0000000:42432	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	34.1
29	47:01:0000000:42791	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	90
30	47:01:0000000:43076	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	24.5
31	47:01:0000000:43120	1	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	123.5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A5998787C5B0393D2FA6E5F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 7	Всего листов раздела 7: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
14.01.2026г. № КУВИ-001/2026-2462153			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1552		

32	47:01:0000000:45086	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	37
33	47:01:0000000:46094	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	110.9
34	47:01:0107004:1553	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	46.3
35	47:01:0107004:1562	3	41	Жилое квартира	данные отсутствуют	39.6
36	47:01:0107004:1571	1	2	Жилое квартира	данные отсутствуют	51.5
37	47:01:0107004:1588	1	29	Жилое квартира	данные отсутствуют	56.9
38	47:01:0107004:1726	2	21	Жилое квартира	данные отсутствуют	79.5
39	47:01:0107004:1745	цокольный этаж	пом.2	Нежилое	данные отсутствуют	127.7
40	47:01:0107004:1746	цокольный этаж	пом.4	Нежилое	данные отсутствуют	54.8
41	47:01:0107004:1747	цокольный этаж	пом.1	Нежилое	данные отсутствуют	48.1
42	47:01:0107004:1748	цокольный этаж	пом.3	Нежилое	данные отсутствуют	147
43	47:01:0107004:1800	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	48
44	47:01:0107004:1801	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	27.4
45	47:01:0107004:1802	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	64.5
46	47:01:0107004:1803	2	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	42.3
47	47:01:0107004:1804	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	46.3
48	47:01:0107004:1805	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	47.9
49	47:01:0107004:1806	3	данные отсутствуют	Жилое квартира	данные отсутствуют	45

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00D1AAF5A5990785C7E6D1F02DFA052F5A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности	инициалы, фамилия

2.9. **Земельный участок № 47:01:0107004:1602** по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, **б-р Кутузова, уч. № 15**

2.9.1. Выписка из ЕГРН на земельный участок № 47:01:0107004:1602

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.12.2025, поступившего на рассмотрение 26.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107004
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, б-р Кутузова, уч. №15
Площадь:	3904 +/- 22
Кадастровая стоимость, руб.:	4854545.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	47:01:0107004:15; 47:01:0107004:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Размещение многоквартирного жилого дома
Сведения о кадастровом инженере:	Балясников Максим Александрович, дата завершения кадастровых работ: 19.12.2013
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ЕАА2А9907ЕС7С4Е0ЕВ2ЕАЕ2ЕF6А Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-8.324 от 22.12.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ., вид/наименование: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, номер: 1, решения: 1. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974 2. дата решения: 09.12.2021, номер решения: PVD-0123/2021-65974 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 47:01-6.3860 от 09.12.2025, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 1)настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки; 2)виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; 3)минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается в отношении исторических зданий; 4)ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до карниза (при скатных крышах) либо парапета (при плоских), допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) допускается: 1) капитальное строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности прямыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения; 2) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 3) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков; 4) снос (демонтаж) зданий, строений и сооружений, не отнесённых к предмету охраны исторического

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ЕАА2А9907ЕС7С4Е0ЕВ2ЕАЕ2ЕF6А Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	поселения, не имеющих статуса объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; 5) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, в соответствии с требованиями настоящих режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам; 6) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, разбивка клумб, газонов; 7) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия и ценной исторической застройки. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не допускается: 1) снос, частичный демонтаж, изменение внешнего облика исторических зданий, включённых в предмет охраны исторического поселения; 2) использование в отделке фасадов акцентированно современных отделочных материалов, в том числе, вентиляционных фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад»; 3) использование в отделка фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений; 4) строительство зданий с ярко выраженной архитектоникой и ритмикой фасадов; 5) использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно- пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия; 6) размещение высотных доминант; 7) изменение исторической квартальной планировки (допускается восстановление утраченных межквартальных проездов); 8) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I - III категории в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 9) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на территориях открытых городских пространств, размещение рекламных конструкций на крышах, над улицами и перед лицевыми фасадами объектов культурного наследия; 10) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия; 11) размещение крупногабаритных временных конструкций, сооружений на территориях открытых городских пространств., вид/наименование: Граница зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, индекс: ЗРЗ, дата решения: 23.11.2023, номер решения: 01-03/23-242, наименование ОГВ/ОМСУ: КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00E1AAF5A5996TC5E6D89D2EA02F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.03.2023 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00E1AAF5A5996TC5E6D89D2EA02F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.03.2023 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.01.2022; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.12.2025; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 23.11.2023 № 01-03/23-242 выдан: КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Софронов Дмитрий Вячеславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАНДАРТ-ИНВЕСТ", 7325124636

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00FAAF3A9987E7E5F0F0D7B4C4F97A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981	
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Центр-Гарант", ИНН: 7327033342
	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 47:01:0107004:1602-47/050/2021-7 01.03.2021 16:36:35
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00FAAF3A9987E7E5F0F0D7B4C4F97A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602		

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00941ADF5A2890907B72BE0702DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00941ADF5A2890907B72BE0702DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602		

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	36°14.7'	16.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	127°2.7'	58.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	216°4.9'	24.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	124°57.3'	1.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	216°29.3'	41.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	306°32.9'	59.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	36°57.7'	16.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.1	36°31.0'	33.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A5995078C5E5D3DDDAB5F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 16.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	522101.82	1293935.22	Закрепление отсутствует	0.1
2	522115.42	1293945.19	Закрепление отсутствует	0.1
3	522080.24	1293991.8	Закрепление отсутствует	0.1
4	522060.74	1293977.59	Закрепление отсутствует	0.1
5	522060.02	1293978.62	Закрепление отсутствует	0.1
6	522026.64	1293953.93	Закрепление отсутствует	0.1
7	522062.31	1293905.81	Закрепление отсутствует	0.1
8	522075.28	1293915.57	Закрепление отсутствует	0.1
1	522101.82	1293935.22	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A5995078C5E5D3DDDAB5F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 16.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; иной документ, содержащий описание объекта от 09.12.2021 № PVD-0123/2021-65974; Содержание ограничения (обременения): ограничения по использованию и предоставлению земель, земельных участков и иных объектов, в том числе природных, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельным кодексом РФ.; Реестровый номер границы: 47:01-8.324; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области; Номер: 1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 23.11.2023 № 01-03/23-242 выдан: КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ; Содержание ограничения (обременения): Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 1)настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки; 2)виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; 3)минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается в отношении исторических зданий; 4)ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до карниза (при скатных крышах) либо парапета (при плоских), допустимы точечные композиционные акценты

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF5A59907C7E8B1902DF6A852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602		

		высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) допускается: 1) капитальное строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения; 2) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 3) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков; 4) снос (демонтаж) зданий, строений и сооружений, не отнесённых к предмету охраны исторического поселения, не имеющих статуса объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; 5) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, в соответствии с требованиями настоящих режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам; 6) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, разбивка клумб, газонов; 7) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия и ценной исторической застройки. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не допускается: 1) снос, частичный демонтаж, изменение внешнего облика исторических зданий, включённых в предмет охраны исторического поселения; 2) использование в отделке фасадов акцентированно современных отделочных материалов, в том числе, вентиляционных фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад»; 3) использование в отделке фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений; 4) строительство зданий с ярко выраженной архитектоникой и ритмикой фасадов; 5) использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно- пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия; 6) размещение высотных доминант; 7) изменение исторической квартальной планировки (допускается восстановление утраченных межквартальных проездов); 8) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду: I - III категории в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 9) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на территориях открытых городских пространств, размещение рекламных конструкций на крышах, над улицами и перед лицевыми фасадами объектов культурного наследия; 10) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия; 11) размещение крупногабаритных временных конструкций,

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914AF5A59907C7E8B1902DF6A852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
26.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233386981			
Кадастровый номер:	47:01:0107004:1602		

		сооружений на территориях открытых городских пространств.; Реестровый номер границы: 47:01-6.3860; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Граница зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом»; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия; Индекс: ЗРЗ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03DA4F2A5555078C7E003E02F4452F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

2.9.2. Градостроительный план № РФ-47-4-05-1-01-2025-0067-0 земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгское городское поселенеи, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч. № 15 (кад. № 47:01:0107004:1602

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Р Ф - 4 7 - 4 - 0 5 - 1 - 0 1 - 2 0 2 5 - 0 0 6 7 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления
ООО "Специализированный застройщик Центр-Гарант"
(вх. № 1524 от 22.01.2025г.)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка **Ленинградская область**
(субъект Российской Федерации)
Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г.Выборг, бульвар Кутузова, уч.№15
(муниципальный район или городской округ)
(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	522101,82	1293935,22
2	522115,42	1293945,19
3	522080,24	1193991,80
4	522060,74	1293977,59
5	522060,02	1293978,62
6	522026,64	1293953,93
7	522062,31	1293905,81
8	522075,28	1293915,57

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории
47:01:0107004:1602

Площадь земельного участка **3904 кв.м**

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утверждены проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
—	—	—

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Главный специалист ОАиГ КУМИГ

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. (при наличии) _____ / Петрова О.А. /

(подпись)

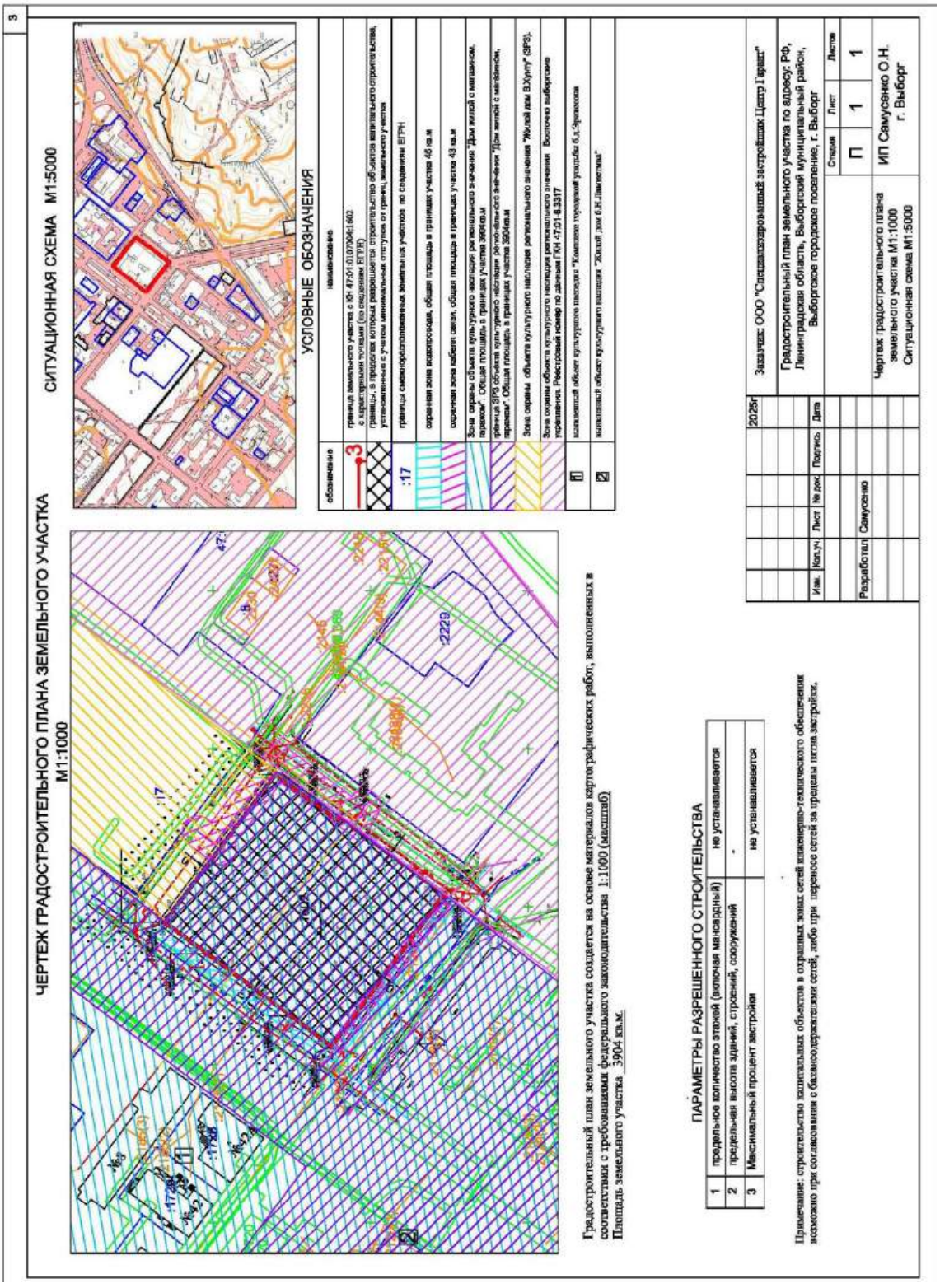
Дата выдачи 06.02.2025

(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на основе на топографической основе в масштабе 1:1000, выполненной в июле 2023 года
МБУ "Районный информационный центр"
(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)
февраль 2025 ИП Самусенко О.Н.
(дата, наименование организации)



2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается *Земельный участок расположен в территориальной зоне ТЖД-1. Многофункциональная зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Выборга, с включением объектов инженерной инфраструктуры. Установлен градостроительный регламент.*

2.1. Реквизиты органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки МО «Выборгское городское поселение» утверждены Решением Совета депутатов МО «Выборгское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области от 23.12.2009 № 27 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Выборгское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области».

Приказ Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 13.02.2017 г. № 5 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования

Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 22.09.2021 г. № 124 "О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области».

Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 07.02.2023 г. № 18 "О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области».

Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.08.2024 г. № 137 "О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области».

Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 21.11.2024 г. № 189 "О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области».

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с таблицей 45.13.4.13:

Таблица 45.13.4.13

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
3	Бытовое обслуживание (*) (**)	3.3
4	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (*) (**)	3.4.1
6	Оказание социальной помощи население (*) (**)	3.2.2
7	Осуществление религиозных обрядов (*) (**)	3.7.1
8	Хранение автотранспорта (*)	2.7.1
9	Административные здания организаций, обеспечивающих	3.1.2

	предоставление коммунальных услуг (**)	
10	Магазины (*) (**)	4.4
11	Общественное питание (*) (**)	4.6
12	Медицинские организации особого назначения (*) (**)	3.4.3
13	Амбулаторно-ветеринарное обслуживание (*) (**)	3.10.1
14	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
15	Объекты культурно-досуговой деятельности (*) (**)	3.6.1
16	Государственное управление (*) (**)	3.8.1
17	Банковская и страховая деятельность (*) (**)	4.5
18	Гостиничное обслуживание (*) (**)	4.7
19	Деловое управление (*) (**)	4.1
20	Развлекательные мероприятия (*) (**)	4.8.1
21	Оказание услуг связи (*) (**)	3.2.3
22	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
23	Обслуживание перевозок пассажиров (*) (**)	7.2.2
24	Среднее и высшее профессиональное образование (*) (**)	3.5.2
25	Обеспечение спортивно-зрелещных мероприятий (**)	5.1.1
26	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
27	Обеспечение научной деятельности (*) (**)	3.9
28	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
29	Стоянки транспорта общего пользования (*)	7.2.3

Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 5000 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 5000 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков *и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 45.3 настоящих Правил: "1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе виды разрешенного использования в соответствии с таблицей 45.3.1.*

Таблица 45.3.1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
1	Улично-дорожная сеть	12.0.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3	Хранение автотранспорта	2.7.1
4	Площадки для занятий спортом	5.1.3
5	Благоустройство территории	12.0.2
6	Магазины	4.4

7	Общественное питание	4.6
8	Бытовое обслуживание	3.3
9	Передвижное жилье	2.4
10	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 45.3 настоящих Правил.

Статья 45.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:
- проезды общего пользования;
объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.
2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.
3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.
4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

2.3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, в $м^2$ или га					
Без ограничений	Без ограничений	Согласно табл. 1*	Согласно табл. 1*	Согласно табл. 1*	Без ограничений	Без ограничений	Согласно табл. 1*

Таблица 1*

№1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	
	Площадь, в м^2 или га	минимальная площадь
		минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45.4 настоящих Правил; **Статья 45.4**. Минимальная площадь земельного участка Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.
№2	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
	минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:	а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;
		б) стен зданий, строений, сооружений с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров; в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра
		в) стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров; для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы, - 6 метров; для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, – 3 метра;
№3	Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, строений, сооружений	
	предельное количество этажей	не устанавливается
	предельная высота зданий,	максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45.8 части II настоящих Правил;

	строений, сооружений	**Статья 45.8.** Максимальная высота зданий, строений, сооружений 1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. 2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли. 3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом: Генерального плана муниципального образования «Выборгское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области; границ зон охраны объектов культурного наследия; максимальной этажности застройки в границах территориальных зон; видов разрешенного использования в границах территориальных зон; охраны исторических панорам центральной части города. 4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, а также предельные параметры в соответствии со схемой границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений (статья 44 настоящих Правил). Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон, а также значениями предельной высоты зданий и сооружений для соответствующих подзон, указанных на Схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений (статья 44 настоящих Правил). Максимальная высота зданий, строений и сооружений на территории с кодовым обозначением ТЖ-2 и ТЖ-3 определяется градостроительным регламентом территориальных зон, а также значениями предельной высоты зданий и сооружений для соответствующих подзон, указанных на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений (статья 44 настоящих Правил) с учетом ограничений указанных в тексте градостроительных регламентов. 5. Значения предельной высоты зданий, строений, сооружений на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений (статья 44 настоящих Правил) указаны в дифференцированной форме применительно к особенностям разных территорий города и ареалу их распространения. 6. Для территорий зоны регулирования застройки центральных районов Выборга предельная высота зданий, строений, сооружений указана в соответствии со статьей 47 настоящих Правил: 7. Для прочих территорий Выборга, кроме территорий зон охраны объектов культурного наследия (ОЗ), и зон регулирования застройки центральных районов Выборга, предельная высота зданий, строений, сооружений указана в двух формах:

		1) в форме одного значения вида «А», где А - максимальная высота конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. 2) в форме одного значения вида «*AN», где: * - местоположение локального увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений; N – номер локального увеличения предельной высоты зданий, строений сооружений; А - значение локального увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. 8. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанных на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории муниципального образования «Выборгское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области , утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться: по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала (кроме исторического центра или в историческом центре при условии комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории); в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории. Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке. В качестве обосновывающих материалов к такому проекту должны быть приложены результаты оценки видимости планируемого к строительству (реконструкции) здания (сооружения) с учетом запрашиваемых отклонений от предельных параметров на фоне охраняемых панорам (макроуровень) и на фоне окружающей застройки (микроуровень), выполненные в соответствии с требованиями законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия. 9. Для территорий ОЗ и ЗРЗ предельная высота зданий, строений, сооружений на схеме не установлена и определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, за исключением случаев, прямо указанных в режимах зон охраны объектов культурного наследия.
№4	Иные показатели	
максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 45.6 настоящих Правил; **Статья 45.6.** Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.		

максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке установленном действующим законодательством;

максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;

минимальная доля озелененных территорий земельных участков:
минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 10 % от территории земельного участка, но не менее 15 квадратных метров на участок;
минимальная доля озелененной территории земельных участков, предназначенных для рекреационных целей, устанавливается в соответствии с таблицей 45.7.1 статьи 45.7 настоящих Правил;

Статья 45.7. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.
2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:
площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
открытыми спортивными площадками;
площадками для выгула собак;
грунтовыми пешеходными дорожками;
другими подобными объектами.
Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.
3. Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.
4. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением многофункциональных общественно-деловых зон с кодовым обозначением ТД-1 и ТД-2, приведена в таблице 45.7.1.
Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории многофункциональных общественно-деловых зон с кодовым обозначением ТД-1 и ТД-2 установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон.

Таблица 45.7.1.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь

		озелененных территорий	
1	2	3	
1	Многоквартирные жилые дома*	23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке	
2	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га	
3	Парки	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га	
4	Леса (городские леса), лесопарки	95 % территории земельного участка	
5	Пляжи	10 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га	
6	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га	
7	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60 % территории земельного участка	
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка	

9	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40 % территории земельного участка
10	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства; объектов транспорта	15 % территории земельного участка
11	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	не устанавливается

* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

7. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

8. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

9. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается.

При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 45.9.1, если иное не установлено в градостроительном регламенте территориальной зоны.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов- 1 машино-место на 150 квадратных метров общей площади квартир в объекте капитального строительства, строящемся и (или) реконструируемом на земельном участке;

В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде: капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных); открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За

пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест, если иное не предусмотрено градостроительным регламентом территориальной зоны. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться: для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров; для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров; для прочих – на примыкающих земельных участках. Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).
минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45.10 настоящих Правил; **Статья 45.10.** Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков 1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков. 2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место. 3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета: одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование); одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов.
минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 45.11 настоящих Правил; **Статья 45.11.** Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков 1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета, установленного в пункте 3 статьи 45.7. настоящих Правил для определения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков. 2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль.

максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливаются в соответствии со статьей 45.12 настоящих Правил;

Статья 45.12. Максимальная высота ограждений земельных участков и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.
2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:
вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;
вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.
3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.
4. Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.
5. Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков:
вдоль скоростных транспортных магистралей - 3,5 - 4 метра;
вдоль улиц и проездов - 2,5 - 3,5 метра.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

Назначение объекта капитального строительства

№ *не имеется* *не имеется*
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный
или кадастровый номер, *не имеется*

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

№ *информация отсутствует* *информация отсутствует*
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

информация отсутствует
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *информация отсутствует* от *информация отсутствует*
(дата)

4. Информация о расчетных показателях минимального допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории

5.1 Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области. Реестровый номер по данным ГКН 47:01-8.324.

Земельный участок полностью расположен в границах территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области. Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной составляет 3904 кв.м.

5.2 Зона охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой с магазинами, гаражом", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47. В соответствии с Приказом Комитета по сохранению Культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 №01-03/23-242.

Земельный участок полностью расположен в границах зон охраны объекта культурного

наследия регионального значения: "Дом жилой с магазинами, гаражом". Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной составляет 3904 кв.м.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой с магазинами, гаражом", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47. В соответствии с Приказом Комитета по сохранению Культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 №01-03/23-242.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения: "Дом жилой с магазинами, гаражом". Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной составляет 3904 кв.м.

В соответствии с Приказом Комитета по сохранению Культурного наследия Ленинградской области от 23.11.2023 №01-03/23-242 " Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой с магазином,гаражом", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон":

"Настоящим режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности:

1. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов культурного наследия, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно композиционной структуры.

2. Соблюдение режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей режимам использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия.

3. В случае изменения границ территории объекта культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия.

4. Соблюдение требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Общие требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ):

1) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков - не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции и воссоздании исторических зданий;

2) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за линию застройки - 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара);

3) при реконструкции зданий и сооружений на территории ОЗ устанавливаются предельные параметры высоты фоновой застройки, нейтральной по отношению к объектам культурного наследия и доминантам:- для уличного фронта - высота от красной отметки земли до карниза и до конька крыши не выше примыкающих исторических зданий, или исторических зданий, расположенных на соседних участках;- для внутриквартальной застройки - не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом;- по своим основным характеристикам реконструируемая застройка должна соответствовать исторической среде, ее масштабу и градостроительным принципам;

4) минимальная доля озелененной территории земельных участков - не устанавливается при реконструкции исторических зданий;

5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков — не устанавливается при реконструкции исторических зданий;

6) все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтностроительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства на территории охранной зоны возможны при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия.

<u>В границах охранной зоны (ОЗ) допускается</u>:

1) регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с требованиями режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;

2) реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий, строений и сооружений не находящихся на государственной охране (в том числе не отнесенныхк предмету охраны исторического поселения) без изменения высоты и площади застройки уличного фронта и при соблюдении следующих условий:- обеспечение сохранности характера окружающей исторической среды, использование традиционных материалов отделки, сохранение декоративной отделки и цветового решения лицевых фасадов;- допускается устройство витрин, раскрытие и (или) закладка дверных проемов на уровне первых (цокольных этажей) не искажающее общее архитектурное и цветовое решение реконструируемого объекта при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;- допускается изменение высоты дворовых корпусов не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом;изменение архитектурного решения внутриквартальной застройки;

3) регенерация историко-градостроительной и природной среды на участках утраченной исторической застройки путем компенсационного строительства, осуществляемого в габаритах исторических фундаментов, высотой не выше прилегающих объектов культурного наследия, на основании проведенных историкокультурных исследований, с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта реконструкции, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

4) воссоздание утраченных исторических объектов, являющихся частью историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, при наличии проекта воссоздания, разработанного на основании проведенных историкокультурных исследований, с достаточным количеством исторических материалов и получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций;

6) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия с применением традиционных материалов мощения (камень, гранит, гравийная смесь), устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков;

7) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м2 и высотой не более 2,5 м, афишных тумб высотой не более 3,0 м, информационных знаков, связанных с популяризацией объектов культурного наследия, высотой не более 2,5 м;

8) установка на зданиях малоформатных информационных конструкций — не более одной вывески на вход;

9) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, устройство газонов и цветников;
10) проведение археологических работ на основании специального разрешения и в соответствии с законодательством Российской Федерации;
11) приспособление исторически ценных градоформирующих объектов для современного использования при сохранении предмета охраны исторического поселения.

В границах охранной зоны (ОЗ) не допускается:

1) капитальное строительство, за исключением проведения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия, осуществляемых на основании проведенных историко-культурных исследований с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;
2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I- III категории, в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, повышенный шум и пылевыделение и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
4) размещение высотных доминант (в том числе вышек опорно-мачтовых устройств мобильной связи), за исключением восстановления утраченных доминант или их завершений в исторических габаритах;
5) применение фрагментарной покраски и отделки фасадов;
6) использование в отделке фасадов исторических зданий современных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и иных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды;
7) размещение на лицевых фасадах зданий диссонирующих элементов (кондиционеры, антенны, остекление балконов и т.д.), изменение габаритов оконных и дверных проемов и их заполнений;
8) изменение квартальной планировочной сети, а также всех исторически ценных градоформирующих объектов (предмет охраны исторического поселения);
9) размещение на территориях открытых городских пространств временных некапитальных строений и сооружений (ларьки, киоски, торговые палатки) габаритами более 2,5х2х3 м;
10) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на крышах, над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия;
11) установка на фасадах зданий средств наружной рекламы и информации, нарушающих их внешний архитектурный облик, использование в рекламных и информационных конструкциях открытого способа свечения.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47

Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ):
1) настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки;
2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
3) минимальная доля озелененной территории земельных участков - не устанавливается в отношении исторических зданий;

4) ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до карниза (при скатных крышах) либо парапета (при плоских), допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза.

<u>В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) допускается:</u>

1) капитальное строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;

2) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций;

3) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков;

4) снос (демонтаж) зданий, строений и сооружений, не отнесённых к предмету охраны исторического поселения, не имеющих статуса объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

5) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, в соответствии стребованиями настоящих режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам;

6) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллейных посадок вдоль улиц, разбивка клумб, газонов;

7) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия и ценной исторической застройки.

<u>В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не допускается:</u>

1) снос, частичный демонтаж, изменение внешнего облика исторических зданий, включённых в предмет охраны исторического поселения;

2) использование в отделке фасадов акцентированно современных отделочных материалов, в том числе, вентиляционных фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад»;

3) использование в отделке фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений;

4) строительство зданий с ярко выраженной архитектоникой и ритмикой фасадов;

5) использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно-пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия;

6) размещение высотных доминант;

7) изменение исторической квартальной планировки (допускается восстановление утраченных межквартальных проездов);

8) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I - III категории в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

9) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на территориях открытых городских пространств, размещение рекламных конструкций на крышах, над улицами и перед лицевыми фасадами объектов культурного наследия;

10) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

11) размещение крупногабаритных временных конструкций, сооружений на территориях открытых городских пространств.

5.3 *Ограничения прав на земельный участок предусмотрены Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Федеральным законом от 05.04.2016 № 95-ФЗ "О внесении изменений в ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и статью 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости", статья 99 Земельного кодекса РФ.*

5.4 ЗРЗ - Зона регулирования застройки (В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области)

Земельный участок полностью расположен в границах зоны регулирования застройки (в соответствии с правилами землепользования и застройки). Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной составляет 3904 кв.м.

Ограничения прав на земельный участок предусмотрены Правилами землепользования и застройки:

Сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков.

Сохранение и охрана исторической планировки, на всей территории, входящей в данную зону.
Запрещение производства земляных, строительных и других работ, а также хозяйственная деятельность без разрешения органов охраны объектов культурного наследия.
Обязательное согласование проектов строительных, дорожных и других работ с органами охраны объектов культурного наследия и наличие мероприятий, обеспечивающих сохранность памятников истории и культуры.
Обязательное предварительное археологическое исследование территории при осуществлении всех видов строительной деятельности.
Осуществление застройки по индивидуальным проектам при согласовании их с органами охраны объектов культурного наследия. Проектная документация должна сопровождаться фотомонтажами, фотопанорамами с застройкой окружающей среды. В демонстрационные материалы должны включаться городские доминанты, если они лежат на путях видимости.
Сопровождение проектной документации иконографическим материалом по застраиваемому участку и окружающей застройке.
Осуществление нового строительства на отдельных участках больших незастроенных территорий (несколько участков по улице, целый квартал и т. п.) должно сопровождаться обязательными предварительными проектными проработками по застройке всей свободной территории.
Высота зданий новой застройки не должна превышать высоту застройки на окружающих участках (до конька кровли).
Подлежат охране все элементы исторического культурного городского ландшафта, находящиеся в данной зоне (мощение улиц, подпорные стенки, набережные и прибрежные каменные сооружения - пирсы, берегоукрепления), а также ценные ландшафтные природные образования - высоты скального основания, группы ценных деревьев.
Подлежат охране и реставрации памятники культурного ландшафта – парки, скверы, кладбища, находящиеся в данной зоне.
Диссонирующие застройки подлежат демонтажу или реконструкции по мере их износа.
Вопросы, связанные с отводом, арендой, продажей земли и недвижимости в зоне должны решаться при участии органов охраны объектов культурного наследия.
Запрещается вырубка деревьев, нарушение целостности скальных участков без согласования с органами охраны объектов культурного наследия. Ценные участки ландшафта подлежат охране.

Требования к высотности застройки в зоне регулируемой застройки (ЗРЗ)

Требования, ограничивающие высоту реконструируемых и возводимых новых зданий, являются важнейшим компонентом режимов охраны и использования территорий зон охраны. Формулированию этих требований предшествует комплексный анализ городских территорий.

Одним из основных аспектов этого анализа является выделение предметов градостроительной охраны, касающихся системы высотного регулирования:

- *соотношение фоновой застройки с системой доминант различного ранга (силуэт города);*
- *основные композиционные оси и направления восприятия доминант;*
- *внутригородские пространства (улицы, площади, набережные, скверы) с композиционно завершенными высотными соотношениями застройки;*
- *преобладающая высота застройки уличного фронта для отдельных средовых зон.*

На территории центра, запрещается нарушение сложившегося силуэта города, то есть любой объект реконструкции или нового строительства не должен быть виден с улиц, площадей, набережных, скверов и других открытых городских пространств.

Для определения соответствия визуального восприятия проектируемых объектов этим требованиям должна быть выполнена историко-градостроительная экспертиза и, по ее результатам, уточнены высотные ограничения проектируемой застройки для разных зон регулируемой застройки.

В дополнениях к режимам высотные ограничения даны до конька кровли.

Для определения влияния на охраняемый силуэт объектов, находящихся за пределами охранных зон, должен быть проведен анализ зрительного восприятия. По результатам этих исследований устанавливаются зоны высотных ограничений.

Выводы историко-градостроительной экспертизы в обязательном порядке согласовываются с органами охраны объектов культурного наследия.

Дополнения к режимам использования земель для территорий подзон зоны регулирования застройки

ЗРЗ-А *(Центральный микрорайон – Центральная часть города)*

- *Обязательное сохранение исторической планировки.*
- *Обязательное сохранение поквартально-периметрального характера застройки с постановкой домов по красной линии.*
- *Сохранение свободного выхода улиц на водные пространства города и ландшафтные участки (зеленые склоны гор, скалы, участки с высокоствольной растительностью).*
- *Обязательное соответствие новой застройки по габаритам и высоте существующей исторической застройке. Любое превышение по высоте должно быть обосновано иллюстративным материалом к проекту, включающим фотопанорамы, перспективы, развертки, особенно с природно-ландшафтных доминант (горы Батарейной, Интендантской, Папулы) и с акваторий (панорамный обзор города). Проекты подлежат согласованию в органах государственной охраны объектов культурного наследия.*
- *Предельная высота застройки с учетом архитектурных завершений зданий в Новом городе – 25 м (современные градоформирующие районные доминанты).*
- *Необходим вывод из зоны промпредприятия на углу улиц Онежской и Маяковского, у комплекса церкви Ильи Пророка.*
- *Необходимо отселить с территории зоны завод лимонной кислоты.*

5.5 Охранная зона водопровода.

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны водопровода. Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной составляет 45 кв.м.

Ограничения прав на земельный участок предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ и Градостроительным кодексом РФ; СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 (с Изменениями N 1, 2, 3,4).

СП 42.13330.2016 Свод Правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержденный приказом Минстроя России от 19.12.2019 № 824/пр (в соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 22.02.2020 № 405-р).*

В соответствии со ст.56 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ -ФЗ, могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

5.6 Охранная зона кабеля связи.

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны кабеля связи (телефон). Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной составляет 44 кв.м.

Ограничения прав на земельный участок предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ; Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи РФ".

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578, устанавливаются особенности производства работ в пределах охранных зон линий связи и линий радиофикации:

"18. На производство всех видов работ, связанных с вскрытием грунта в охранной зоне линии связи или линии радиофикации (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра) на принадлежащем юридическому или физическому лицу земельном участке, заказчиком (застройщиком) должно быть получено письменное согласие от предприятия, в ведении которого находится эта линия связи или линия радиофикации.

Письменное согласие должно быть получено также на строительные, ремонтные и другие работы, которые выполняются в этих зонах без проекта и при производстве которых могут быть повреждены линии связи и линии радиофикации (рытье ям, устройство временных съездов с дорог, провоз под проводами грузов, габариты которых равны или превышают высоту подвески опор и т.д.).

Для выявления места расположения подземных сооружений связи в зоне производства указанных работ должно быть получено письменное разрешение в специально уполномоченных на то органах контроля и надзора.

48. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

49. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое)."

5.7 Охранная зона теплотрассы.

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны теплотрассы. Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной составляет 164 кв.м.

Ограничения прав на земельный участок предусмотрены Приказом Госстроя РФ от 21.04.2000 № 92 «Об утверждении организационно-методических рекомендаций по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и других населенных пунктах Российской Федерации» и Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

В соответствии с Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей":

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи, или препятствующие ремонту:

- *размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;*

- *загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;*
- *устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;*
- *устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;*
- *производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;*
- *проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей;*
- *сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;*
- *снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);*
- *занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.*

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- *производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;*
- *производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;*
- *производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;*
- *сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.*

5.8 Ж-2 Зона среднеэтажными жилыми домами

В соответствии со схемой функционального зонирования территории генерального плана, утвержденного решением Совета депутатов муниципального образования "Выборгское городское поселение" Выборгского района Ленинградской области от 25.11.2009 №17. Земельный участок полностью расположен в границах зоны среднеэтажными жилыми домами. Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной составляет 3904 кв.м.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территории, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
1.Граница территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области. Реестровый номер по данным ГКН 47:01-8.324.	1	522101.82	1293935.22
	2	522115.42	1293945.19
	3	522080.24	1293991.8
	4	522060.74	1293977.59
	5	522060.02	1293978.62
	6	522026.64	1293953.93
	7	522062.31	1293905.81
	8	522075.28	1293915.57

2.Зона охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой с магазинами, гаражом", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47.	-	-	-
2.1Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой с магазинами, гаражом", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47.	-	-	-
3.ЗРЗ - Зона регулирования застройки	-	-	-
4.Охранная зона водопровода	-	-	-
5.Охранная зона кабеля связи.	-	-	-
6.Охранная зона теплотрассы.	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов *информация отсутствует*

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Теплоснабжение: *По ТУ на подключение к сетям соответствующих служб*
Электроснабжение: *По ТУ на подключение к сетям соответствующих служб*
Водоснабжение: *По ТУ на подключение к сетям соответствующих служб*
Водоотведение: *По ТУ на подключение к сетям соответствующих служб*

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории
Решение совета депутатов второго созыва МО "Город Выборг" Выборгского района Ленинградской области Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования "Город Выборг" Выборгского района Ленинградской области, от 23.10.2017г. за №145

11. Информация о красных линиях *информация отсутствует*

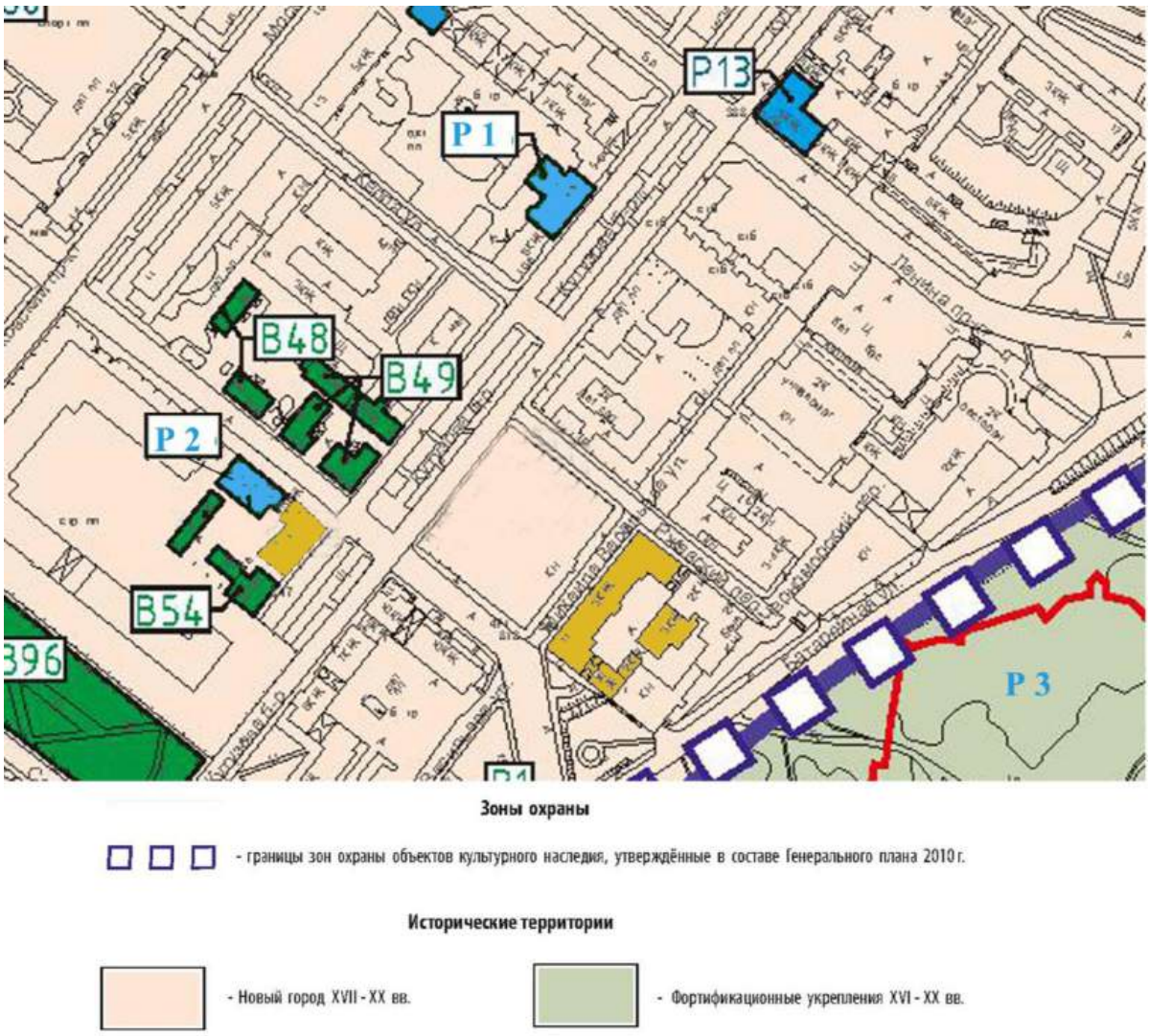
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства
"Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не установлены".

требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель	
	X	Y
-	-	-

2.10. Выдержки из графических материалов Разработки концепции сохранения исторической части г. Выборга (Ленинградская обл.). 2014 г. ФГУП «ЦНРПМ», г. Москва

2.10.1. Историко-культурный опорный план исторической части г. Выборга. 2014 г. Фрагмент



Р 1 – объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту», бульв. Кутузова, 10

Р 2 - объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазинами, гаражом», ул. Крепостная, 49

Р 3 - объект культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», Батарейная гора, Интендантская гора

В – 49 – выявленный объект культурного наследия «Комплекс городской усадьбы ь. Д. Эрикссона»:

«Жилой дом»,Ю ул. Крепостная, 42; «Жилой дом», ул. Крепостная, 42 а, «Скорняжная мастерская», бульв. Кутузова, 8

В 54 – выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», бульв. Куткузова, 2

Исторически ценный градоформирующий объект исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской области - предмет охраны:

«Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, 49; «Жилой дом», ул. Васильева, 11

2.10.2. Эволюция композиционно-градостроительного развития исторической части г. Выборга. 1900-1939 гг. Фрагмент

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

По Генплану 1861 г.:

- строительные кварталы, возникшие в соответствии с генпланом 1860-х гг. и сохранившие основные планировочные характеристики (застройка 1860-х – 2000-х гг.)
- строительные кварталы, возникшие в соответствии с генпланом 1860-х гг. и не сохранившие основные планировочные характеристики
- Зеленая эспланада, парки и городские скверы
- улично-дорожная сеть

Период 1900 - 1939 гг.:

- новые городские кварталы
- парки, скверы, сады, огороды

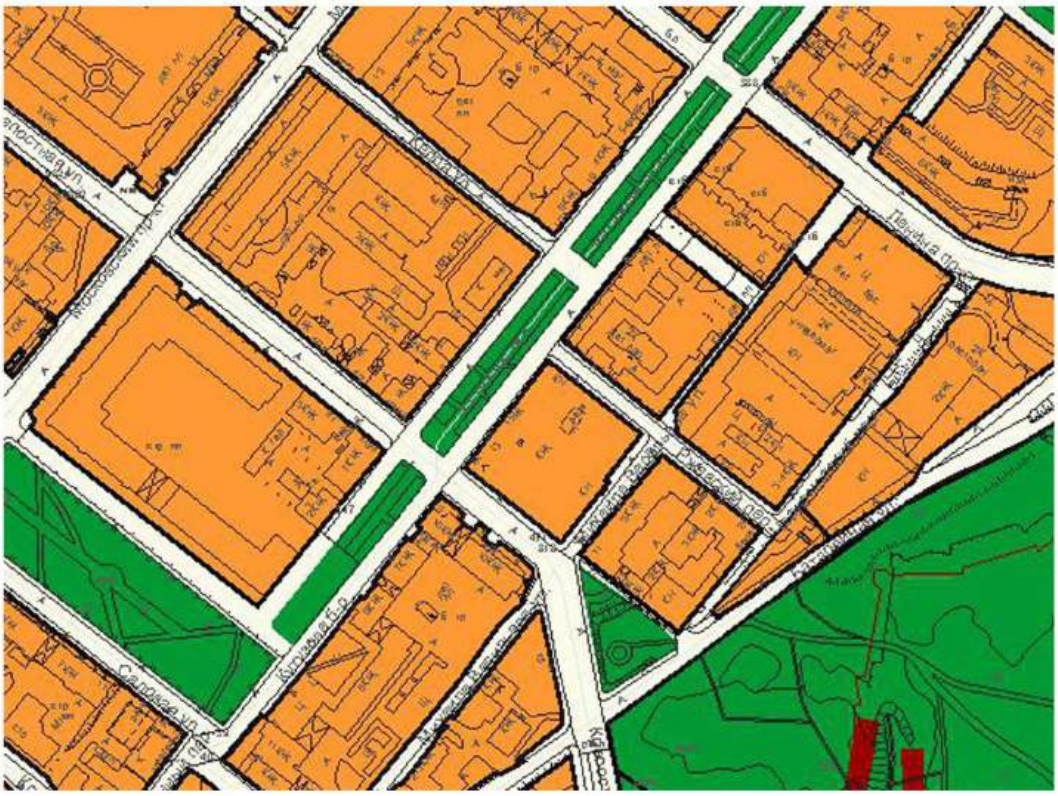
2.10.3. Эволюция композиционно-градостроительного развития исторической части г. Выборга. 2014 г. Фрагмент

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- исторические кварталы города

- зелёная эспланада, парки и городские скверы, рекреационные зоны

2.10.4. Анализ сохранности градостроительной среды исторической части г. Выборга. Существующее положение. Существующее положение. Фрагмент



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Территории

- кварталы жилой зоны, сохранившие историческую планировочную структуру и застройку

- озеленённые территории, парки, скверы (рекреационная зона)

2.11. Приказ МК РФ № 119 от 20.01.2015 г. «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области»

КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ
№ 01-01-2455/15-0-0
от 14.04.2015

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
от "02" марта 2015.

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

20 января 2015г. Москва № 119

Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области

В соответствии с п. 6 ст. 59 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 26, ст. 2519; 2003, № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2005, № 23, ст. 2203; 2006, № 1, ст. 10; № 52 (ч. 1), ст. 5498; 2007, № 1 (ч. 1), ст. 21; № 27, ст. 3213; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5554; 2008, № 20, ст. 2251; № 29 (ч. 1), ст. 3418; № 30 (ч. 2), ст. 3616; 2009, № 51, ст. 6150; 2010, № 43, ст. 5450; № 49, ст. 6424; № 51 (ч. 3), ст. 6810; 2011, № 30 (ч. 1), ст. 4563; № 45, ст. 6331; № 47, ст. 6606; № 49 (ч. 1), ст. 7015, ст. 7026; 2012, № 31, ст. 4322; № 47, ст. 6390; № 50 (ч. 5), ст. 6960; 2013, № 17, ст. 2030; №19, ст. 2331; № 30 (ч.1), ст. 4078), постановлением Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2013 г. № 1095 «Об утверждении требований к определению границ территории исторического поселения» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 49 (ч.7), ст. 6437) и приказом Министерства культуры Российской Федерации от 27 марта 2014 г. № 534 «Об утверждении Порядка включения населенного пункта в перечень исторических поселений федерального значения, утверждения его предмета охраны и границ территории» (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации от 27 мая 2014 г. № 32456) п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

границы территории исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, согласно приложению № 1 (текстовое описание), приложению № 3 (графическое описание);

предмет охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области, согласно приложению № 2 (текстовое описание), приложению № 3 (графическое описание).

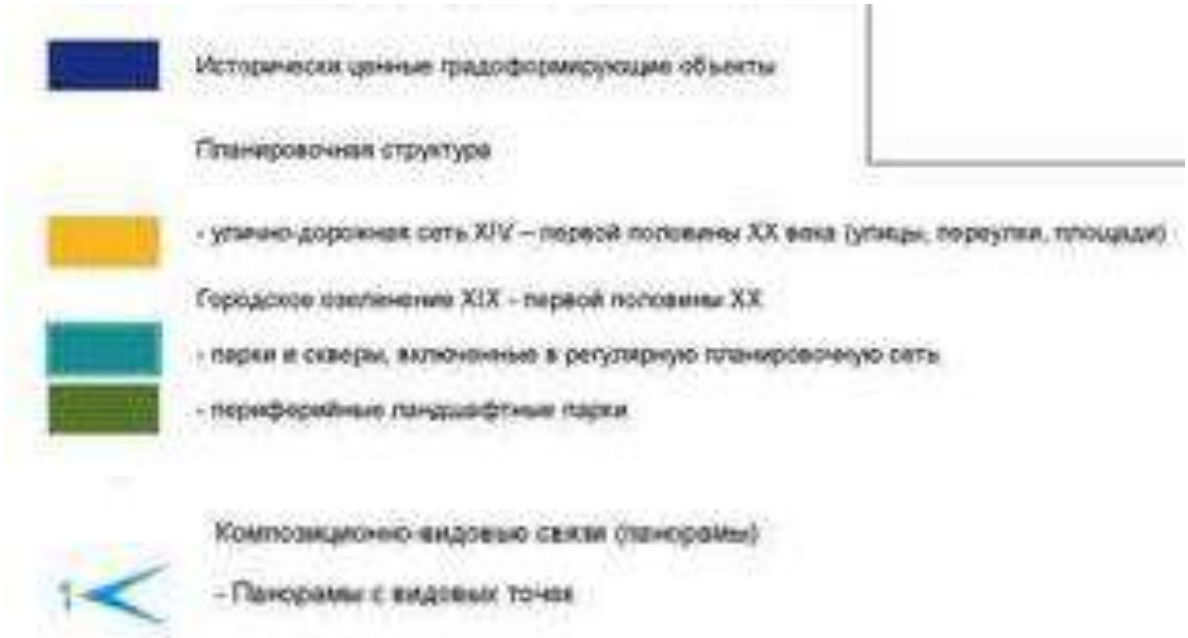
2. Департаменту контроля, надзора и лицензирования в сфере культурного наследия (В.А.Цветнов) обеспечить размещение информации об утвержденных границах территории и предмете охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра культуры Российской Федерации Г.У.Пирумова.

Министр В.Р. Мединский

2.11.1. Приложение: Карта (схема) границ территории и предмета охраны исторического поселения город Выборг Ленинградской области (утверждена приказом МК РФ № 119 от 20.01.2015 г.). Фрагмент

Условные обозначения



2.11.2. Приложение. Предмет охраны исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской област – Итсорический ценный градоформирующий объект «Жилой дом с магазинами», ул. Крепостная, д. 49

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ. ГОРОД ВЫБОРГ.		Крепостная ул., 49
Ценностная категория		**Исторически ценный градоформирующий объект**
Наименование	Комплекс	
	Отдельное сооружение	**Жилой дом с магазинами**
Дата, автор:		**1930-е гг.**
Адрес по данным администрации г. Выборга (2014 г.)		**Крепостная ул., 49**
Ценные характеристики, подлежащие сохранению:		**Местоположение здания по красным линиям бульвара Кутузова и Крепостной улицы. Семиэтажный объем прямоугольной формы плана с вечающим карнизом глубокого выноса, широким эркером на торцевой уличном фасаде, козырьком над витринами первого этажа на протяженном уличном фасаде и выступом дворового фасада, занятом открытыми балконами. Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов, основанное на сочетании гладкооштукатуренных стен, оконных проемов и остекленных витрин по первому этажу, характерном для построек времени функционализма.**

Дата фотосъемки: 01.09.2014

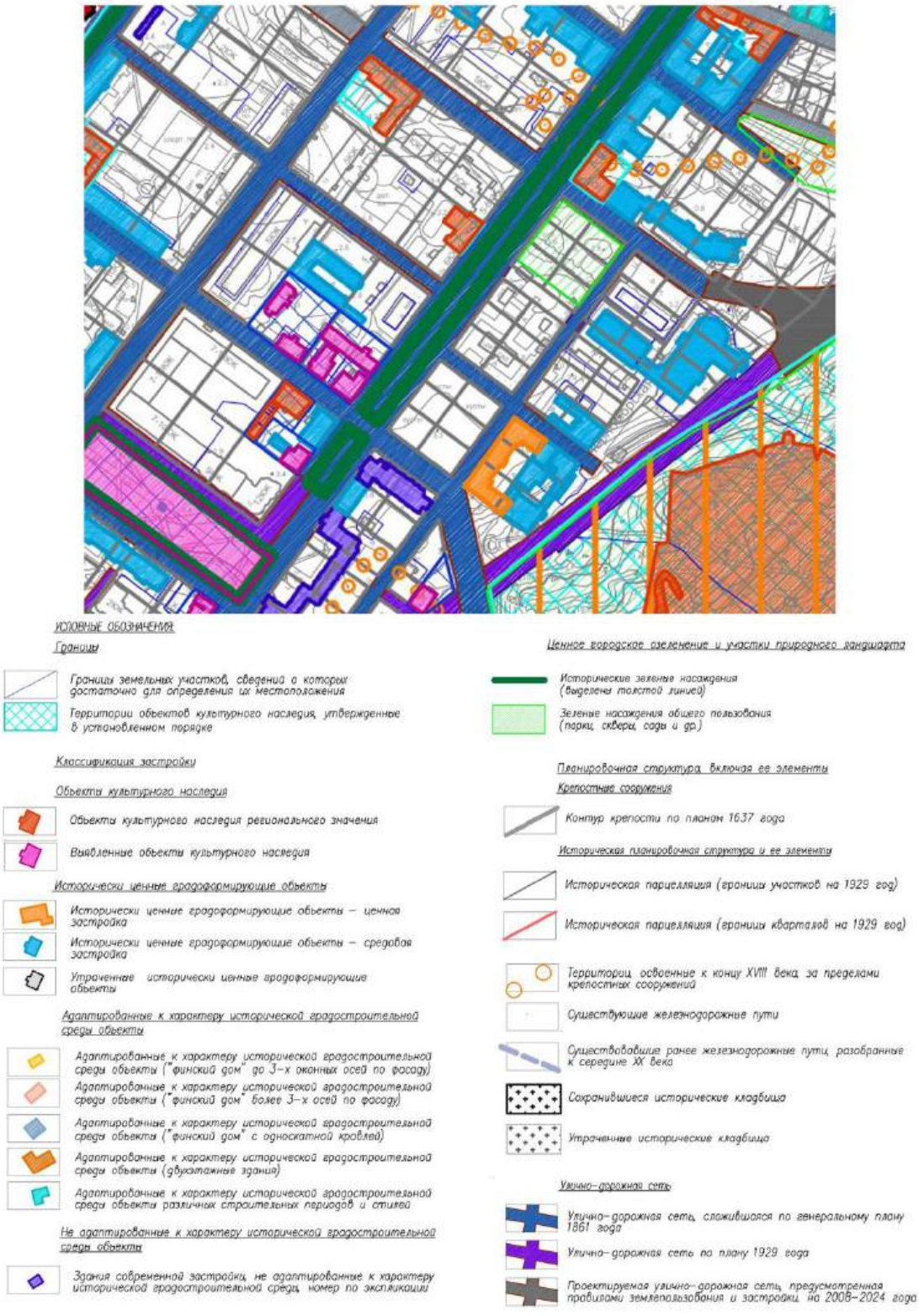
2.11.3. Приложение. Предмет охраны исторического поселения федерального значения Город Выборг Ленинградской област – Итсорический ценный градоформирующий объект «Жилой дом», ул. Васильева, д. 11

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ. ГОРОД ВЫБОРГ.		Васильева Михаила ул., 11
Ценностная категория		**Исторически ценный градоформирующий объект**
Наименование	Комплекс	
	Отдельное сооружение	**Жилой дом**
Дата, автор:		**1890-е гг.**
Адрес по данным администрации г. Выборга (2014 г.)		**Васильева Михаила ул., 11**
Ценные характеристики, подлежащие сохранению:		**Местоположение по красным линиям улицы Михаила Васильева и Ржевского переулка. Четырехэтажный П-образный в плане объем, проездная арка, вальмовая кровля. Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление, включая штукатурный и лепной декор, балконы с коваными ограждениями уличных фасадов, кирпичный декор неоштукатуренных дворовых фасадов, рисунок оконных переплетов.**

Дата фотосъемки: 01.09.2014

2.12. Выдержки из графических материалов Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Выборга, Выборгского района Ленинградской области. 2024 г. (не утвержден)

2.12.1. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план. Фрагмент



Карта градостроительного зонирования. Фрагмент

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Красные линии

Сведения из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Границы земельных участков

Объекты капитального строительства

Границы кадастровых кварталов

Зоны и территории

Территории объектов культурного наследия, утвержденные в установленном порядке

ЗРЗ-5 Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 5 – зона малоэтажной (двухэтажной и трехэтажной) застройки

ЗРЗ-6 Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 6 – зона застройки до пяти этажей (включительно)

ЗРЗ-7 Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 7 – зона застройки до семи этажей (включительно)

ЗРЗ-8 Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 8 – зона застройки до девяти этажей (включительно)

ЗРЗ-9 Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 9 – зона застройки до десяти этажей (включительно)

ЗОЛ-1 Единая зона охраняемого природного ландшафта. Тип 1 – зона открытых пространств, прибрежных зон с низкорослой растительностью

ЗОЛ-2 Единая зона охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зона парков и скверов

Объекты культурного наследия

Объекты культурного наследия регионального значения

Выявленные объекты культурного наследия

Исторически ценные градоформирующие объекты

Исторически ценные градоформирующие объекты – ценная застройка

Исторически ценные градоформирующие объекты – средовая застройка

Адаптированные к характеру исторической градостроительной среды

Адаптированные к характеру исторической градостроительной среды объекты ("финский дом" до 3-х оконных осей по фасаду)

Адаптированные к характеру исторической градостроительной среды объекты различных строительных периодов и стилей

Здания современной застройки

Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды

Здания современной застройки нейтральные по отношению к характеру исторической градостроительной среды

2.12.2. Графическое отражение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия. Фрагмент

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

границы земельных участков, сведений о которых достаточно для определения их местоположения

границы охранных зон (ЗОУИТ с КПТ)

Зоны и территории

территории объектов культурного наследия, сведения о которых содержатся в ЕГРН

территории объектов культурного наследия, утвержденные в установленном порядке

территории объектов культурного наследия, предлагаемые настоящим проектом

Единая охранная зона. Единая охранная зона подразделена на подзоны в зависимости от особенностей характеристик. Маркировка участков приведена на чертеже ПЗО-10 "Основной чертеж (карта (схема) границ зон охраны объектов культурного наследия), М 1:5000"

открытые пространства (набережные и исторические площади)

зеленые насаждения общего пользования

Классификация застройки

Объекты культурного наследия

объекты культурного наследия регионального значения

выявленные объекты культурного наследия

Исторически ценные градоформирующие объекты

исторически ценные градоформирующие объекты – ценная застройка

исторически ценные градоформирующие объекты – средовая застройка

Адаптированные к характеру исторической градостроительной среды объекты

адаптированные к характеру исторической градостроительной среды объекты различных строительных периодов и стилей

Не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды объекты

здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды

здания современной застройки, нейтральные к характеру исторической градостроительной среды

хозяйственные постройки и пристройки

Историческая парцелляция

существующие границы земельных участков, сохранившие фиксацию элементами застройки и благоустройства

исторические границы земельных участков 1929 года, утратившие фиксацию

Историческая планировочная структура и ее элементы

бордюры узкие

бордюры широкие

дождеприемник каменный

Местоположение утраченных исторических объектов, которые могут быть восстановлены в рамках специальных мер

объекты возможные к возведению в рамках компенсационного строительства

объекты возможные к возведению в рамках компенсационного и адаптивного строительства

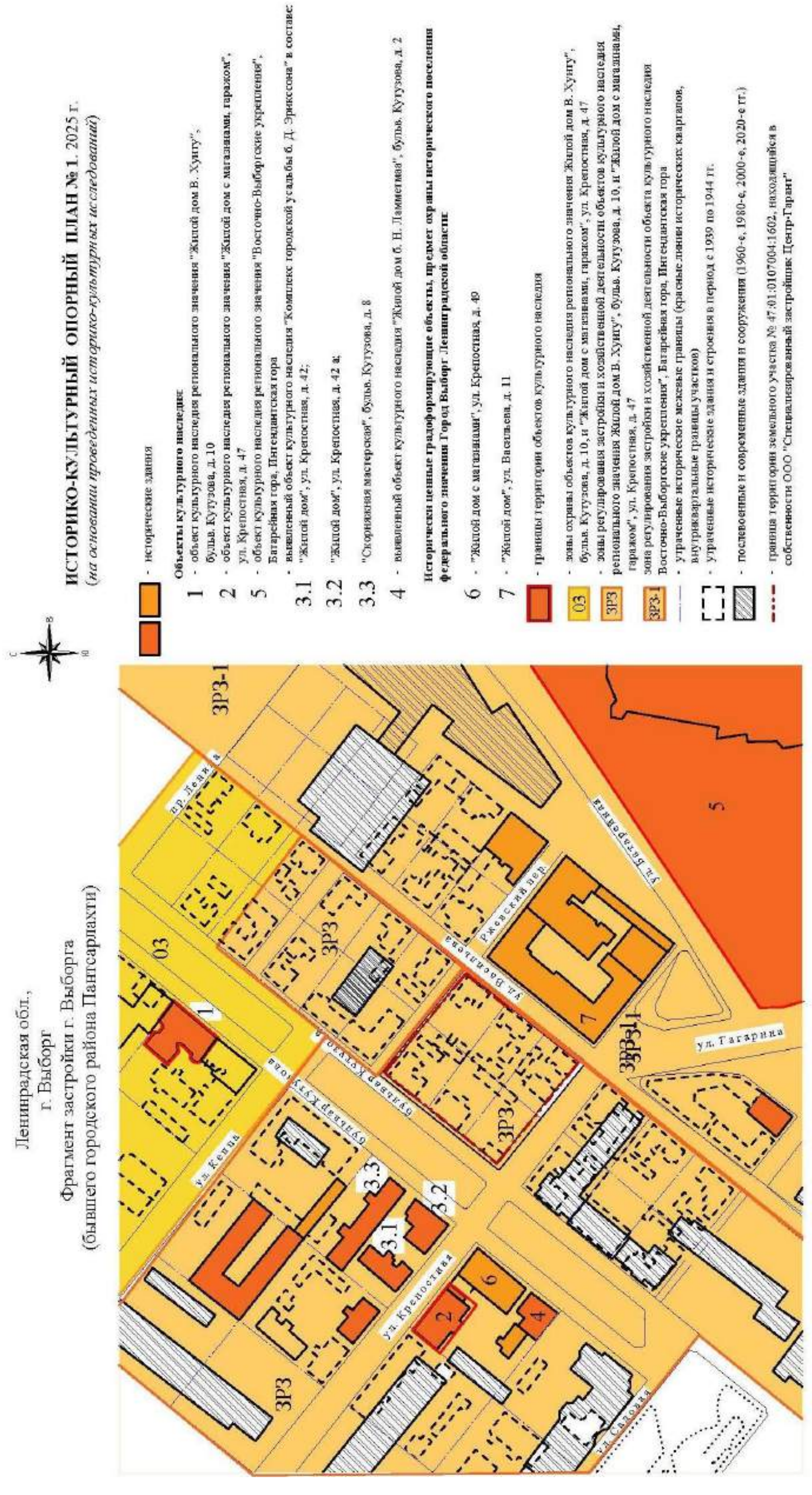
утраченные части зданий возможные к восстановлению в рамках компенсационного строительства

контура зданий по планам 1930-х годов

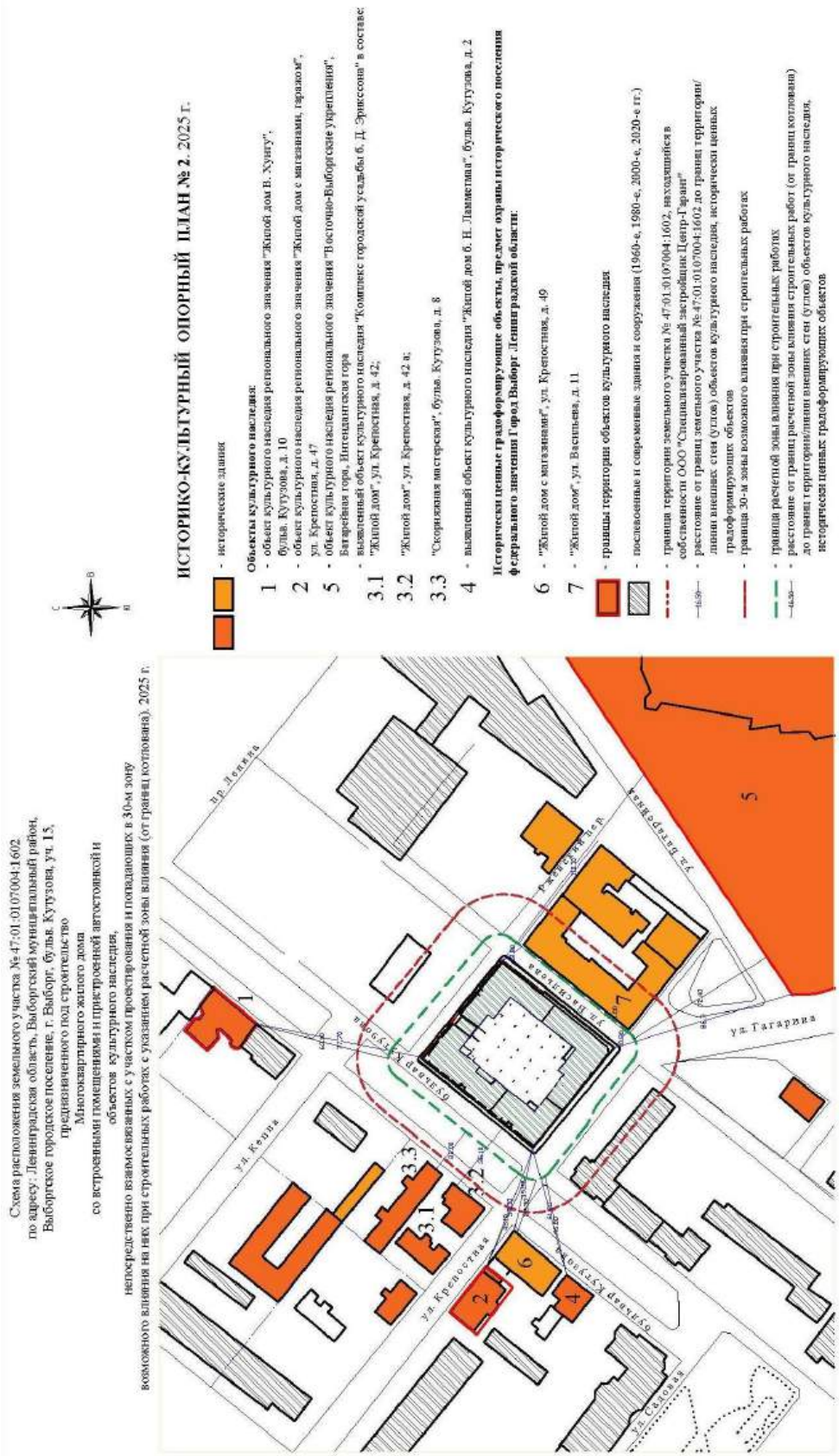
понижение этажности и высоты объекта при плановой реконструкции

Примечание: в случае наложения объектов возможных к возведению в рамках компенсационного или адаптивного строительства на не адаптированные объекты имеется право сноса и строительства на этом месте объекта в рамках спец.мер

2.13. Историко-культурный опорный план № 1. 2025 г.Ленинградская обл., г. Выборг. Фрагмент застройки г. Выборга (бывшего городского района Пантсарлахти).

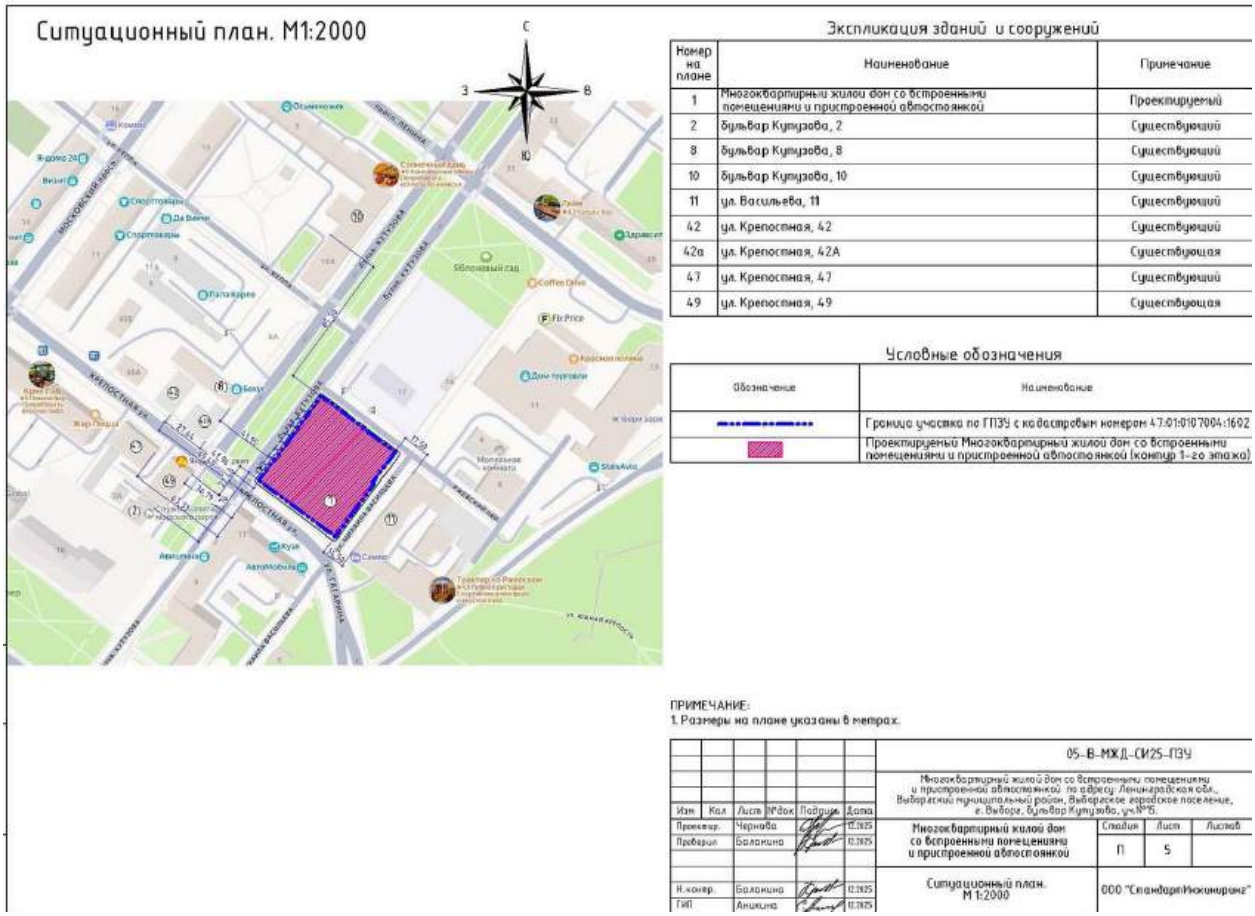


2.14. Схема расположения земельного участка № 47:01:0107004:1602 по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, Выборгское городское поселение, бульв. Кутузова, уч. № 15, предназначенного под строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой, и объектов культурного наследия, непосредственно взаимосвязанных с участком проектирования и попадающих в 30-м зону возможного влияния на них при строительных работах с указанием расчетной зоны влияния (от границ котлована).2025 г. Историко-культурный опорный план № 2



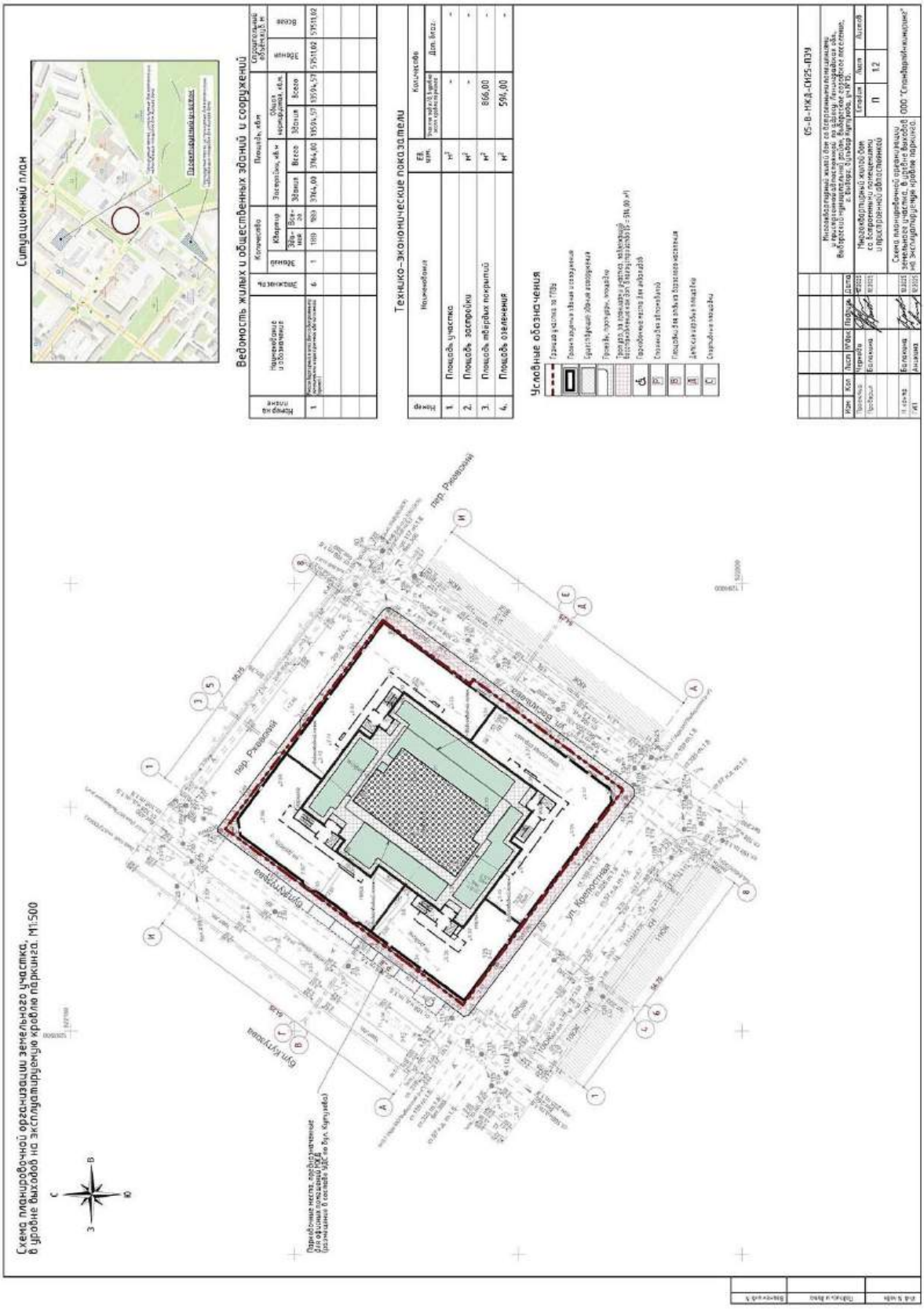
2.15. Графические материалы

2.15.1. Ситуационный план

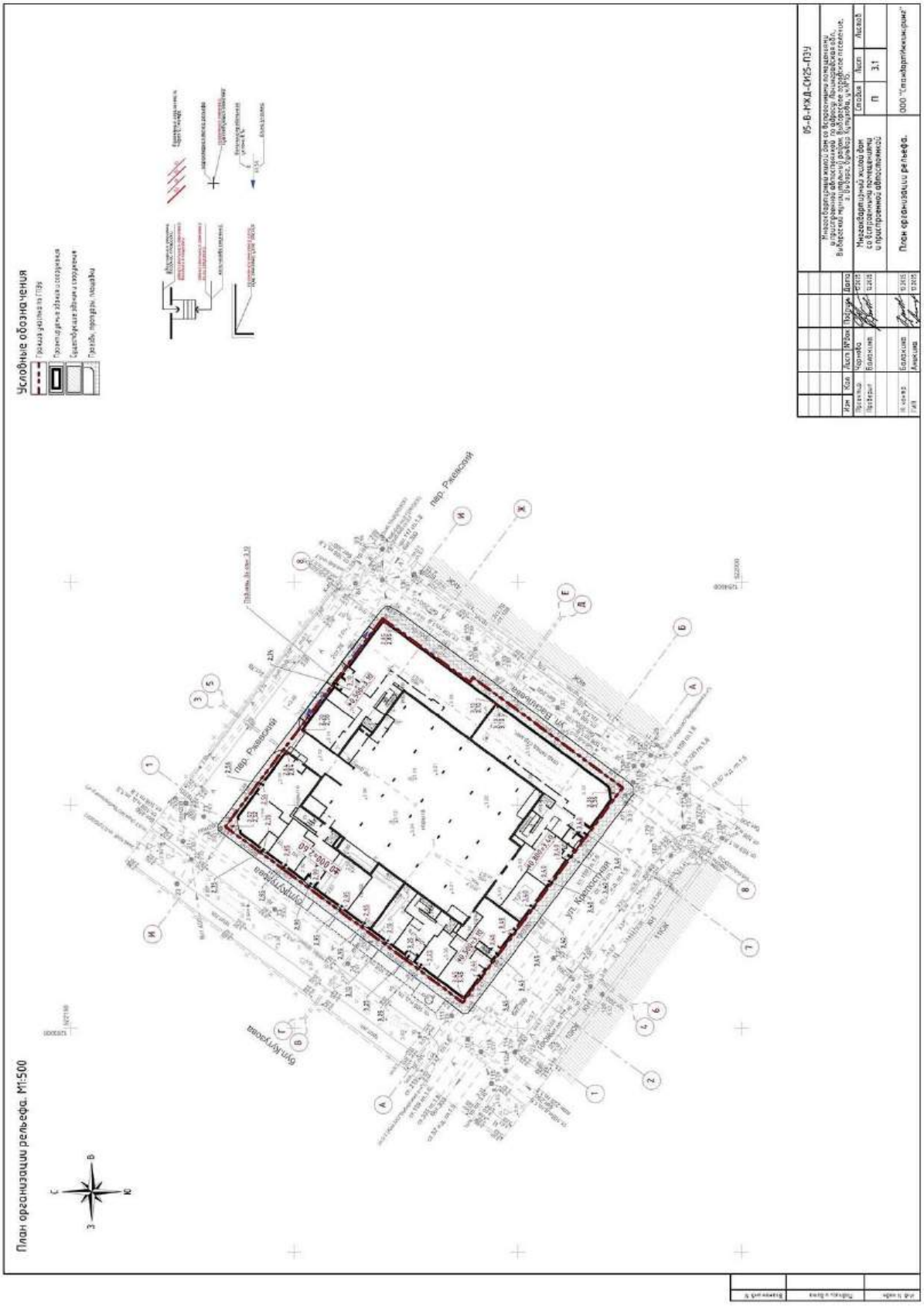


2.15.2. Схема планировочной организации земельного участка

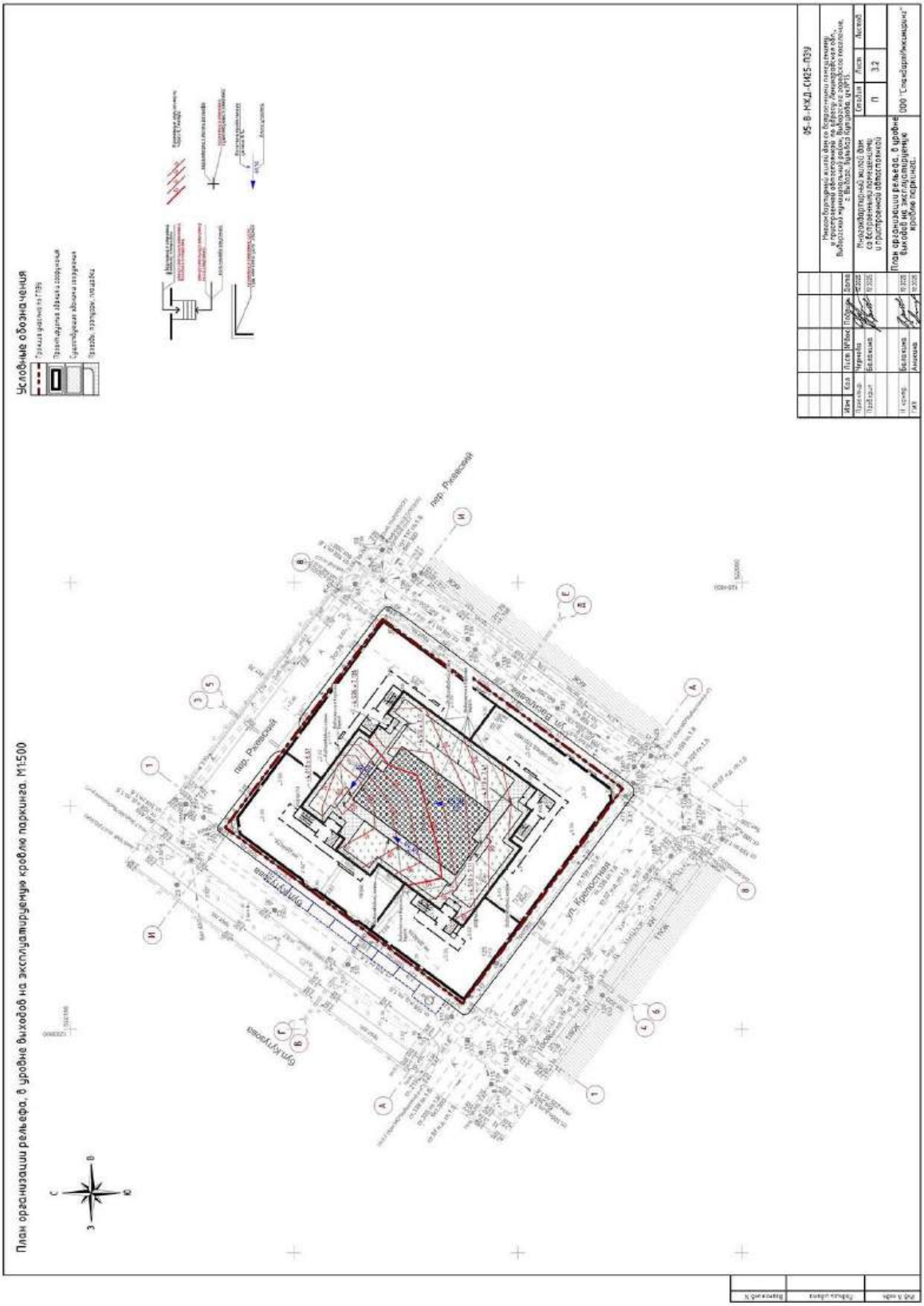
2.15.3. Схема планировочной организации земельного участка в уровне выходов на эксплуатируемую кровлю паркинга



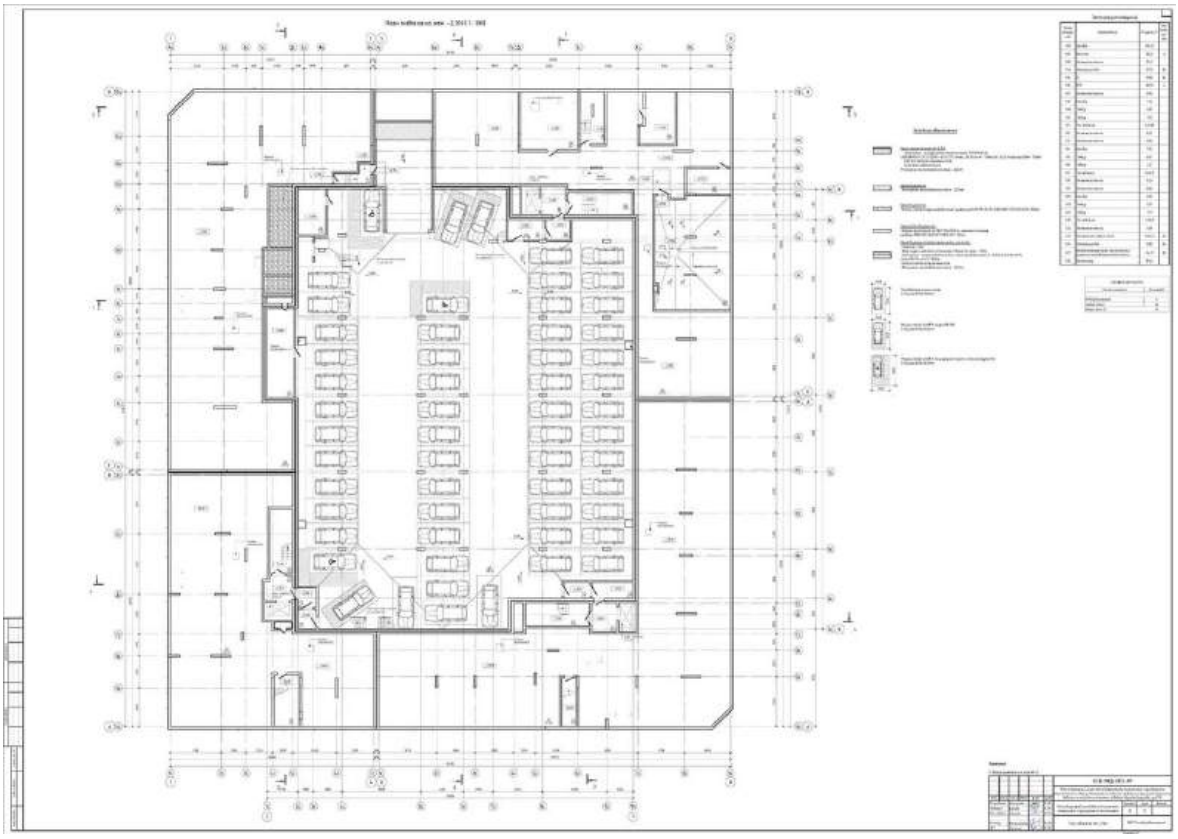
2.15.4. План организации рельефа



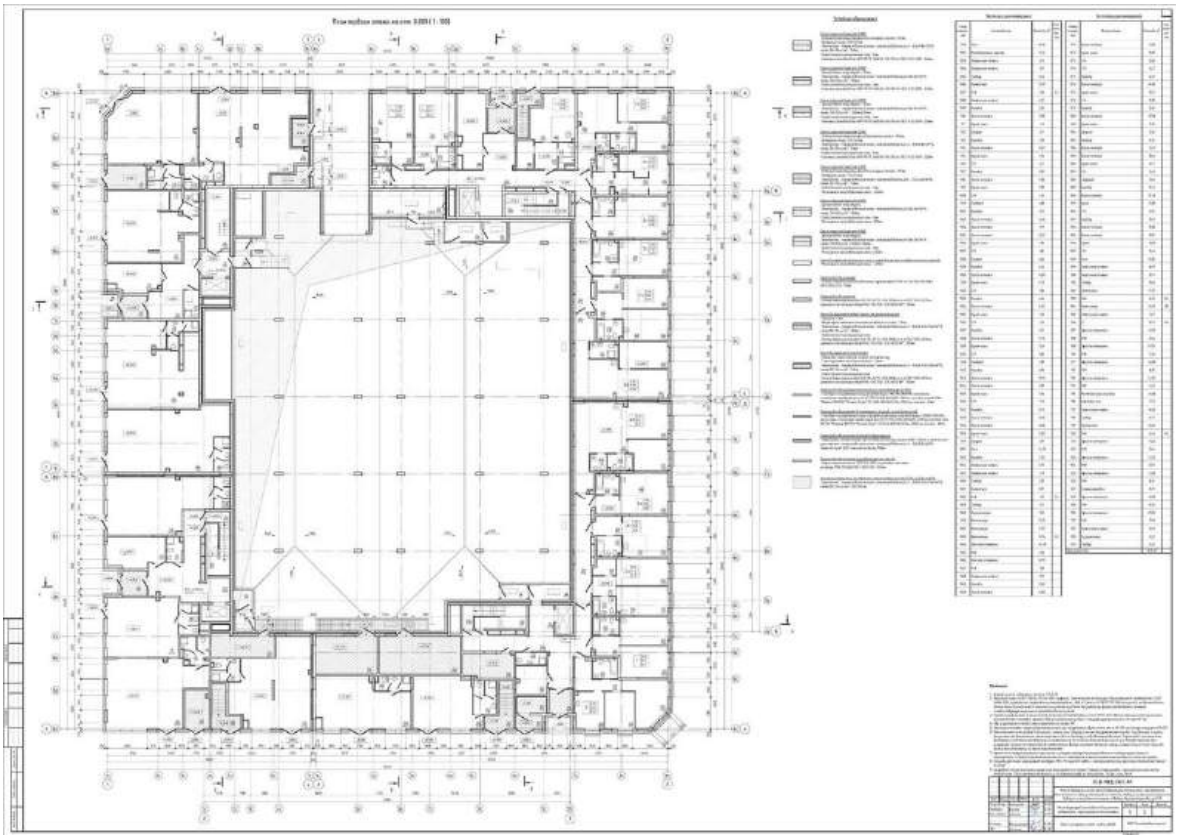
2.15.5. План организации рельефа в уровне выходов на эксплуатируемую кровлю паркинга



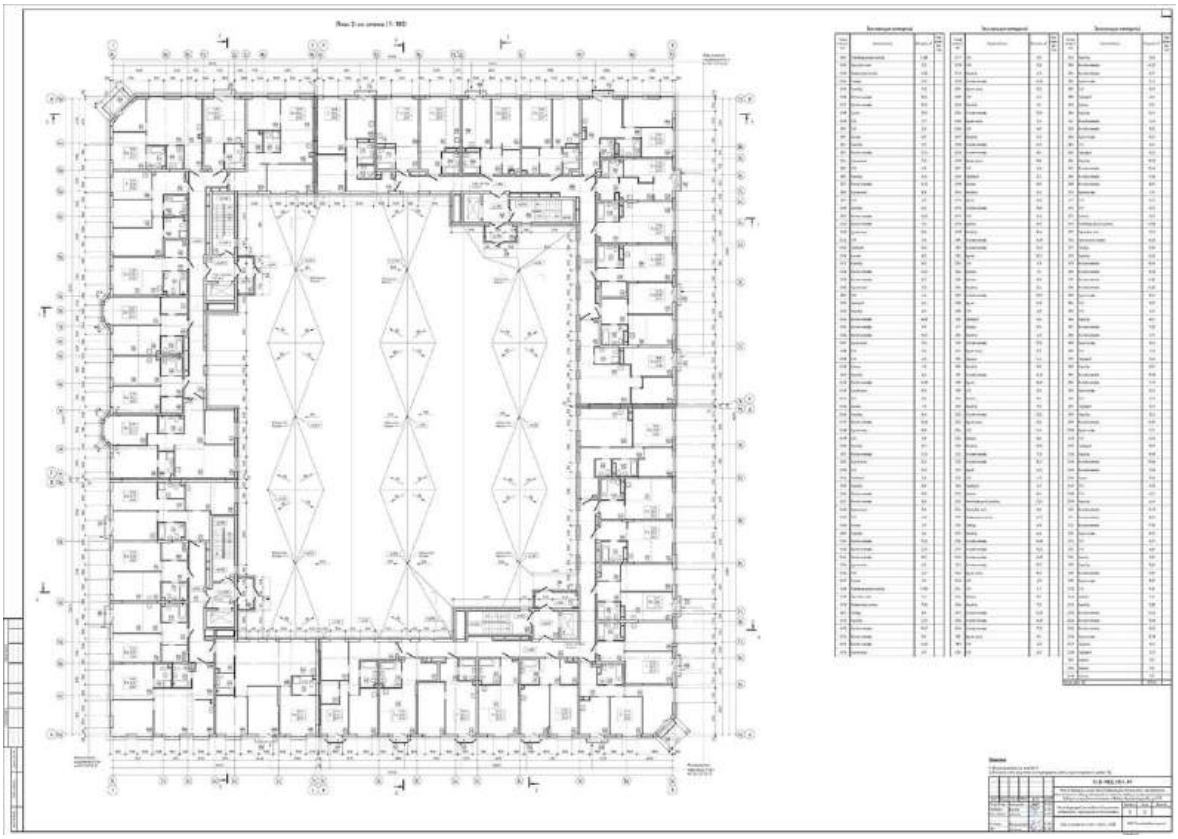
2.15.6. Архитектурные решения



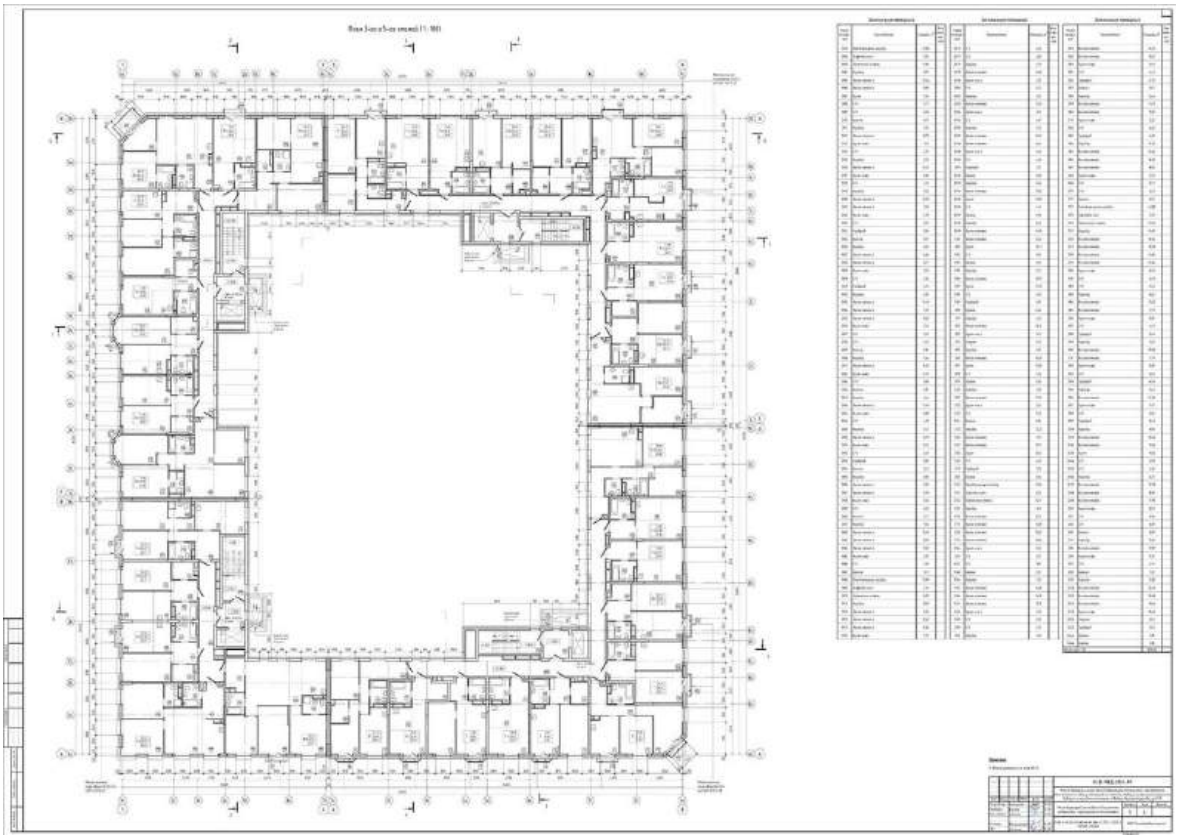
План подвала на отм. – 2100



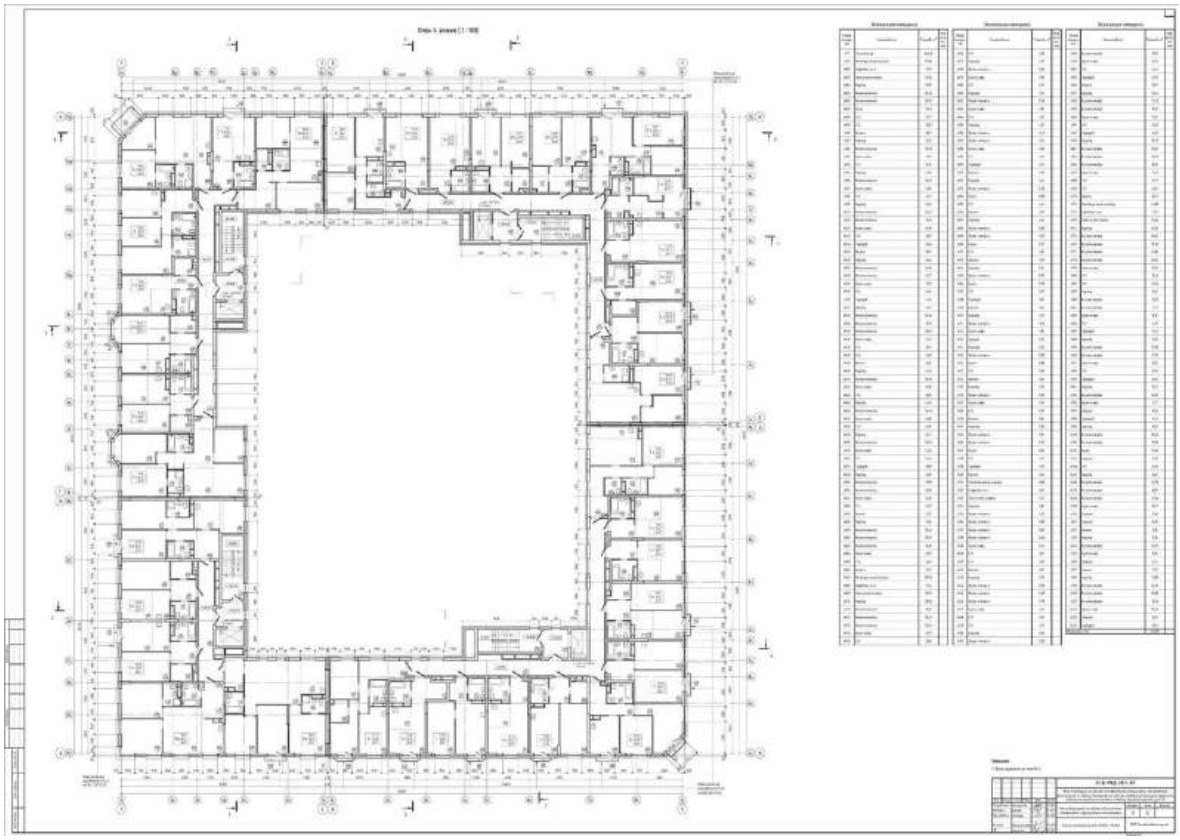
План 1-го этажа на отм. + 0.300.. + 0.800



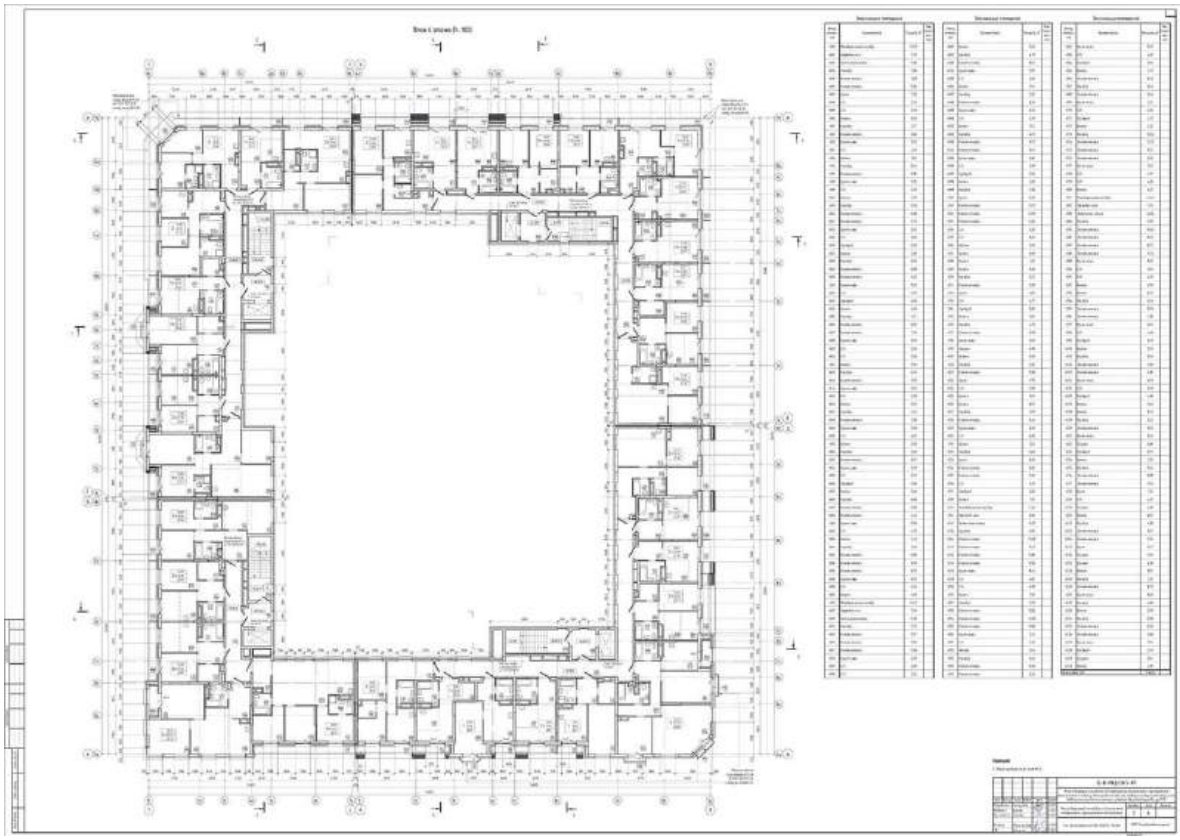
План 2-го этажа на отм. + 4.050… + 4.850



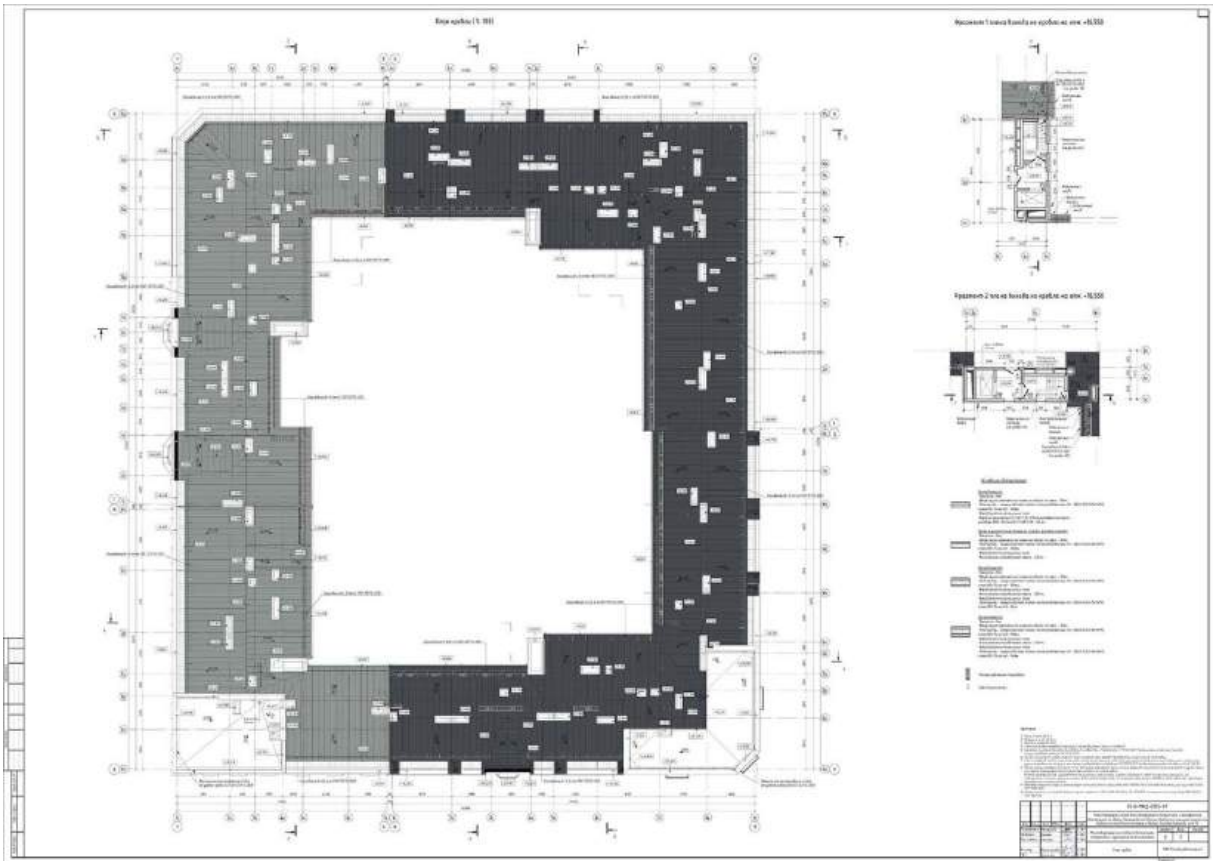
План 3-го и 5-го этажа на отм. + 7.050… + 7.850 и + 13.050… + 13.850



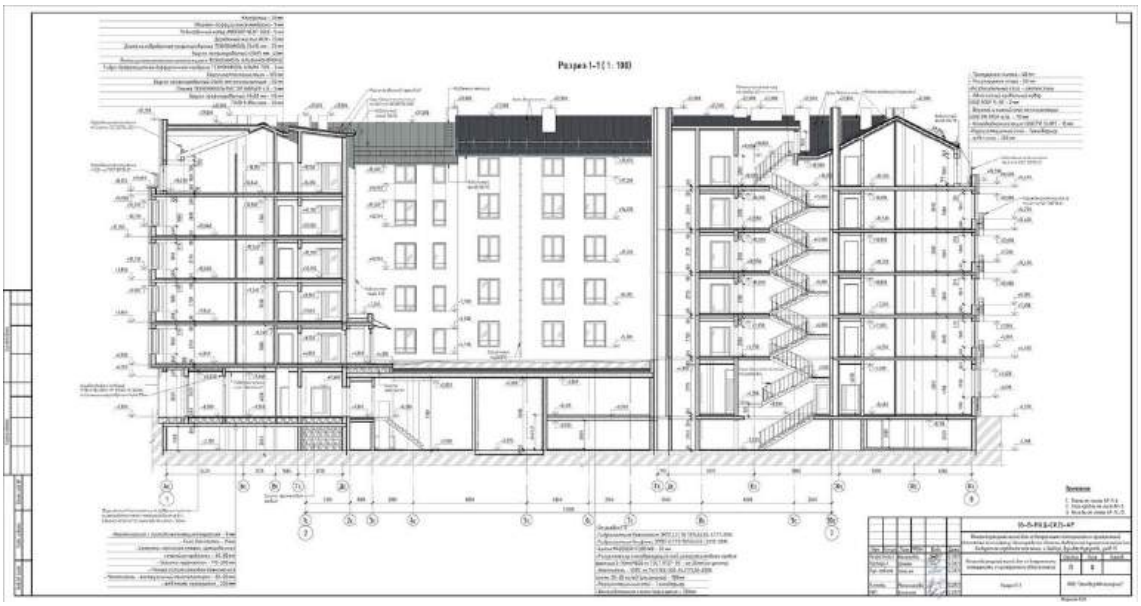
План 4-го этажа на отм. + 10.050… + 10.850

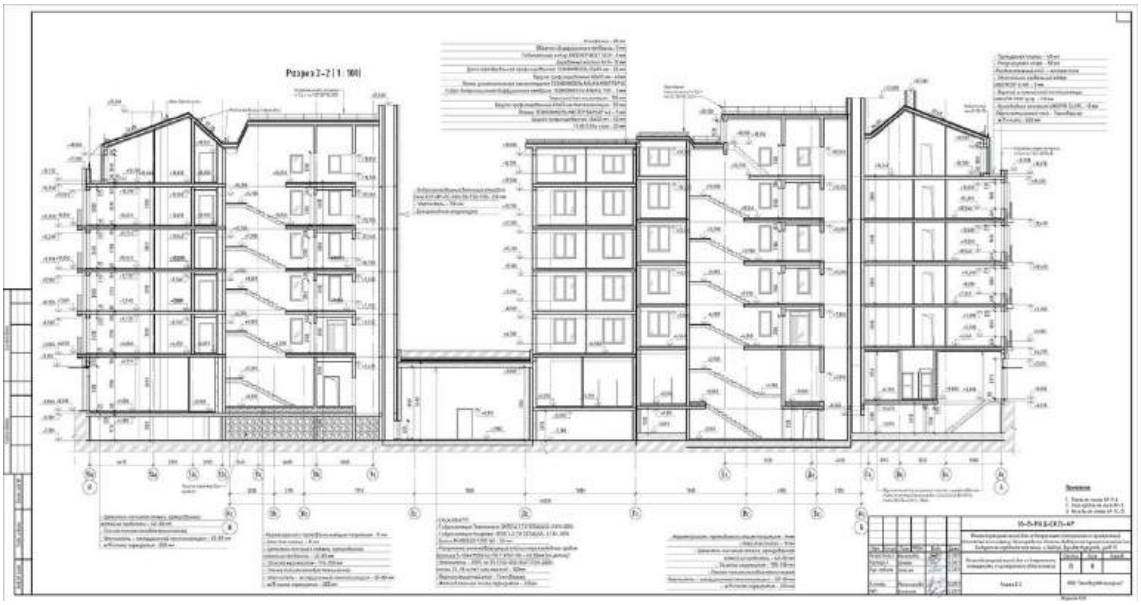


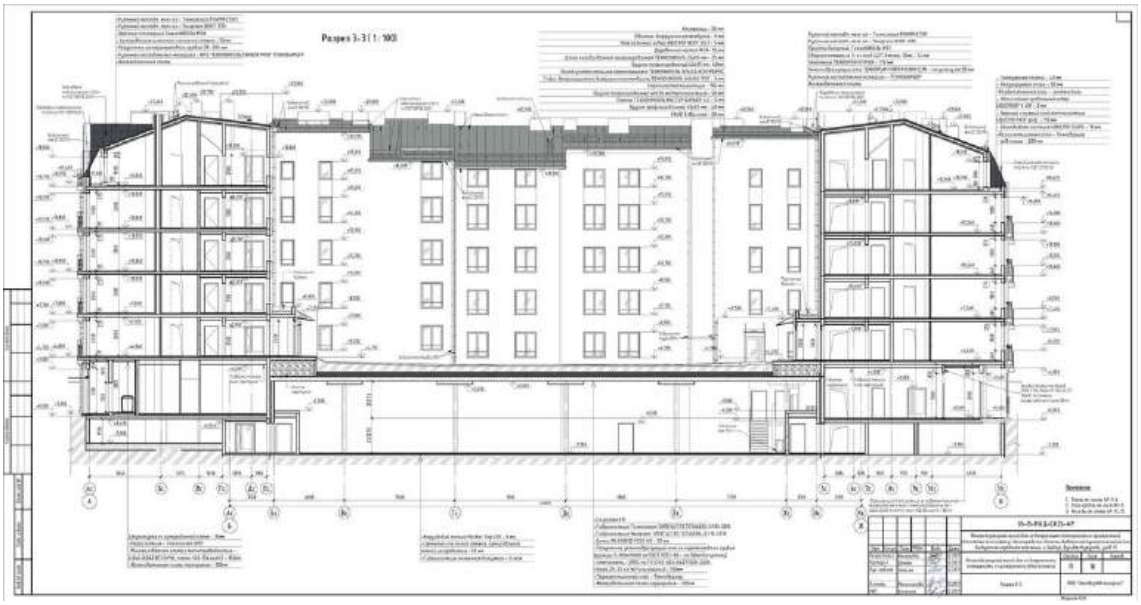
План 6-го этажа (мансарды) на отм. + 16.050… + 16.850



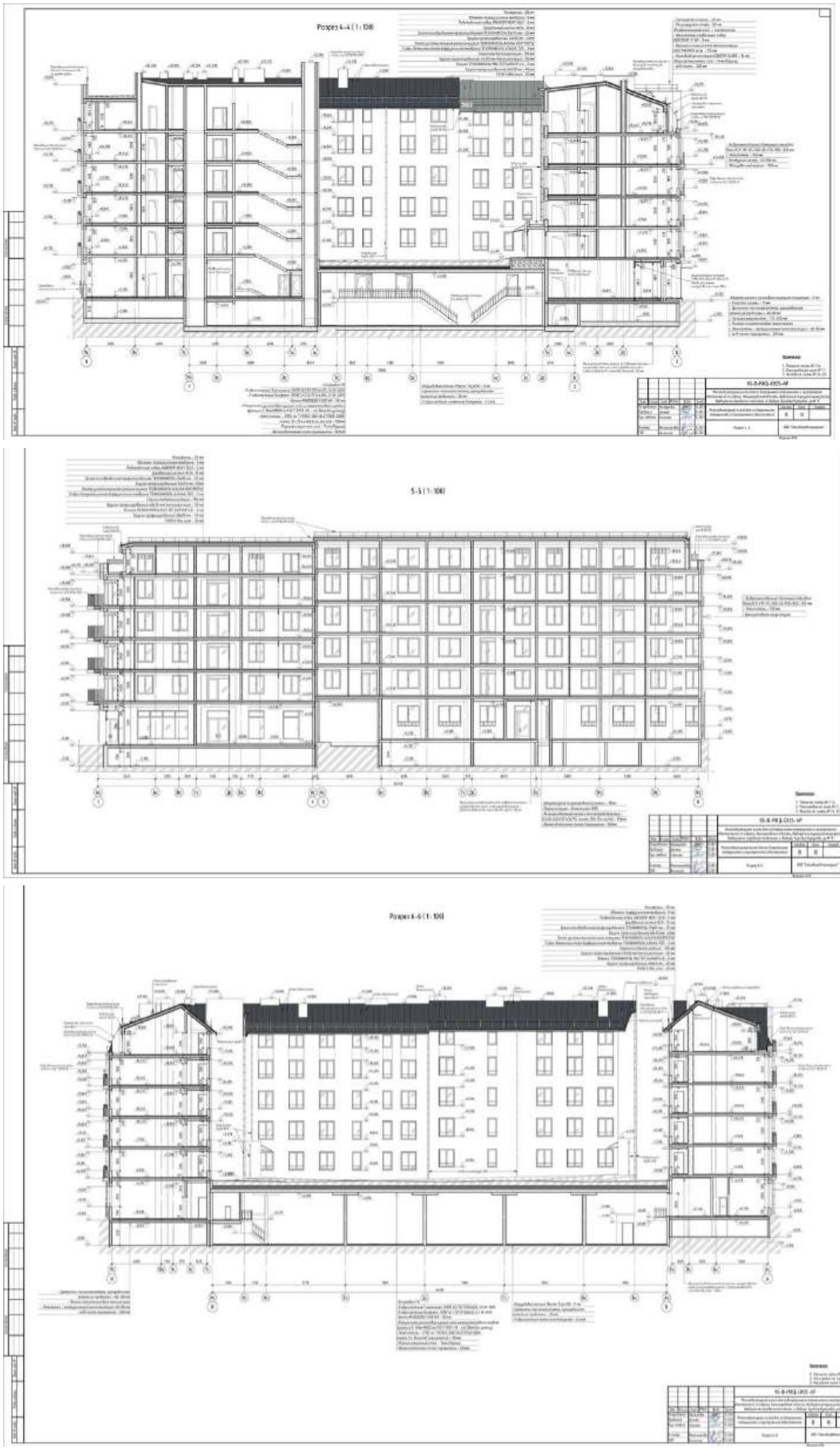
План кровли



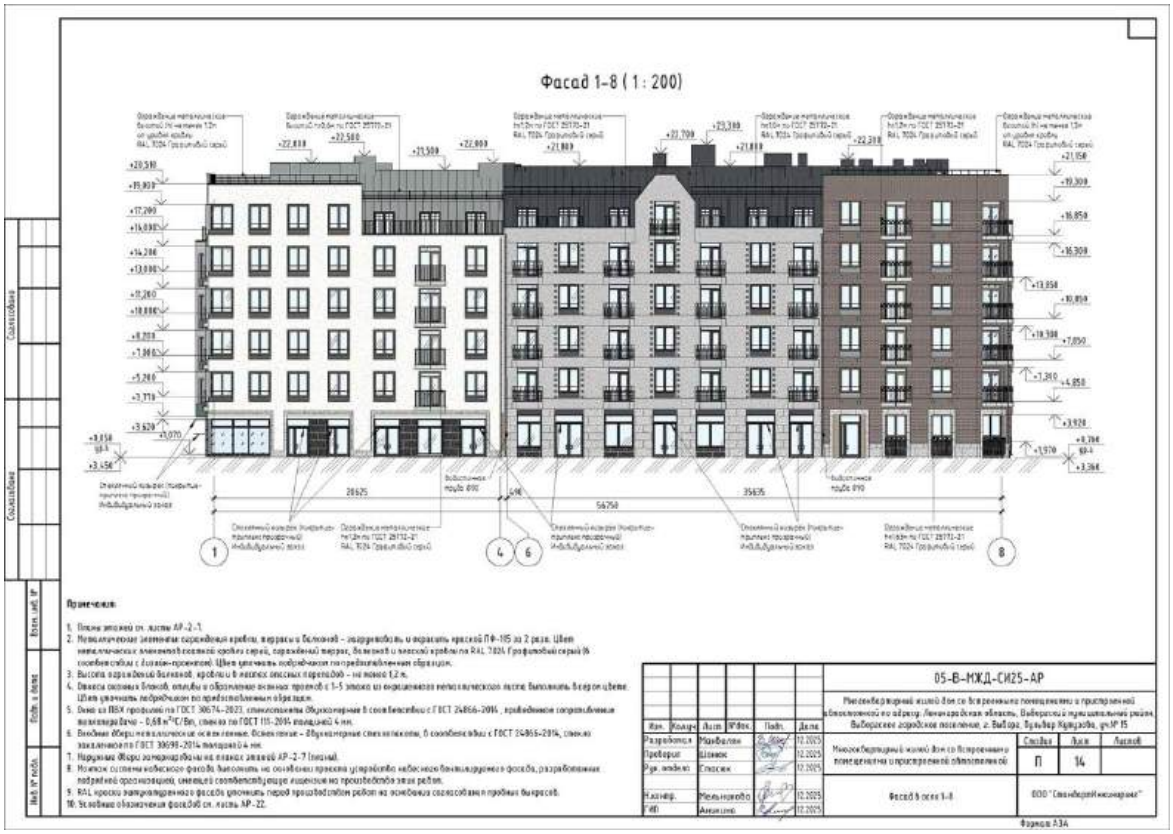


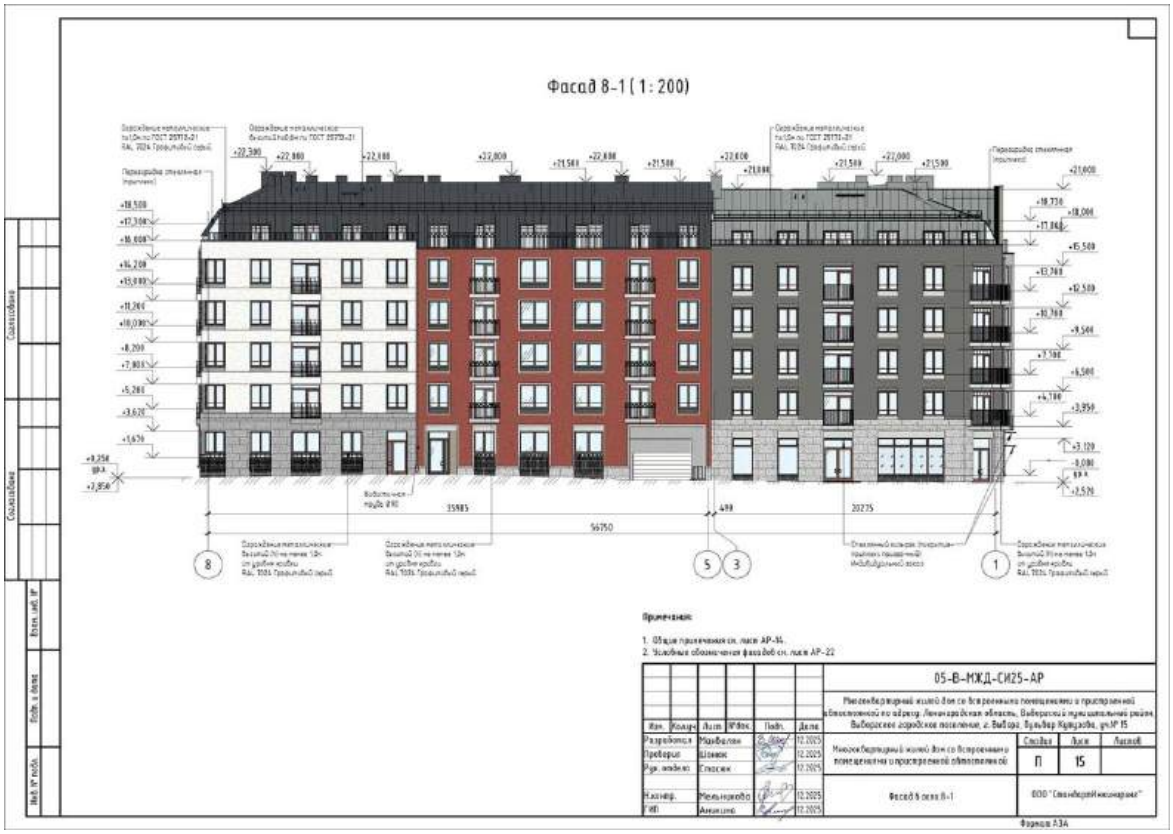


Разрезы: 1-1; 2-2; 3-3

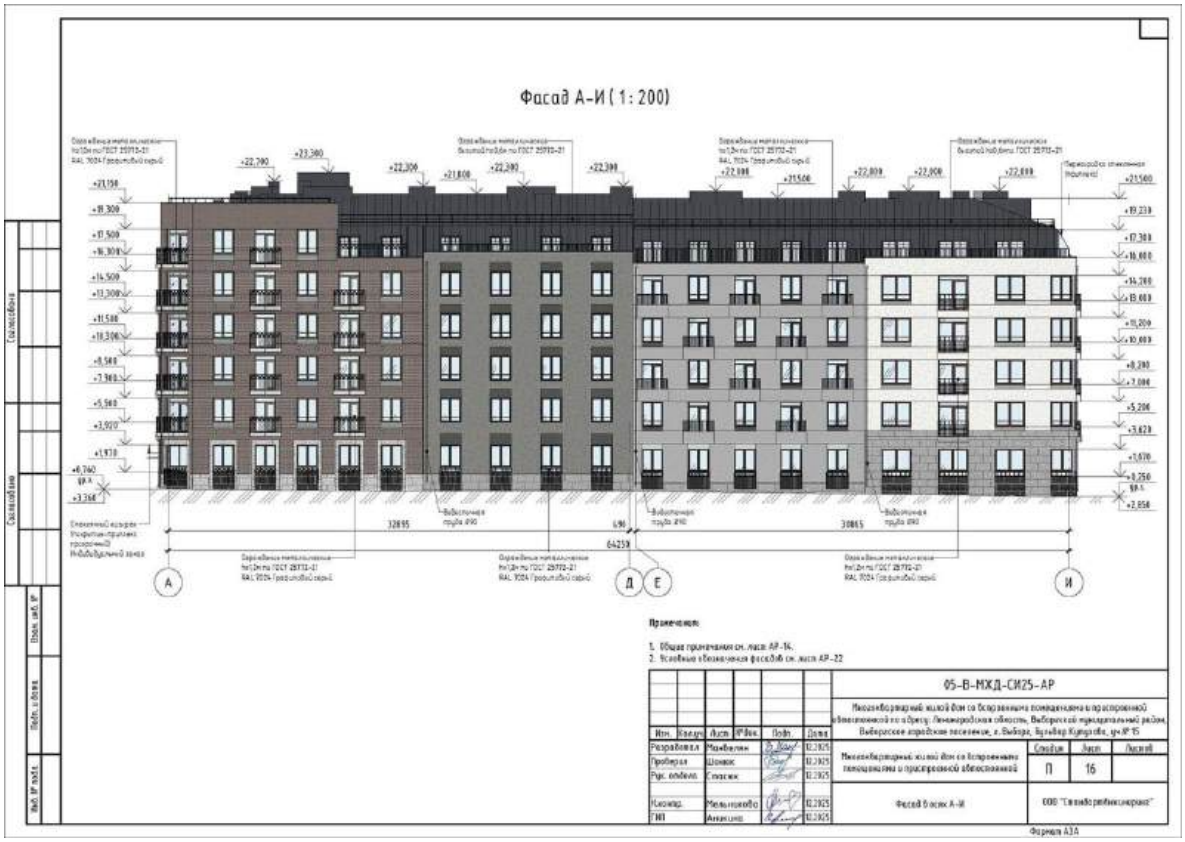


Разрезы 4-4; 5-5; 6-6

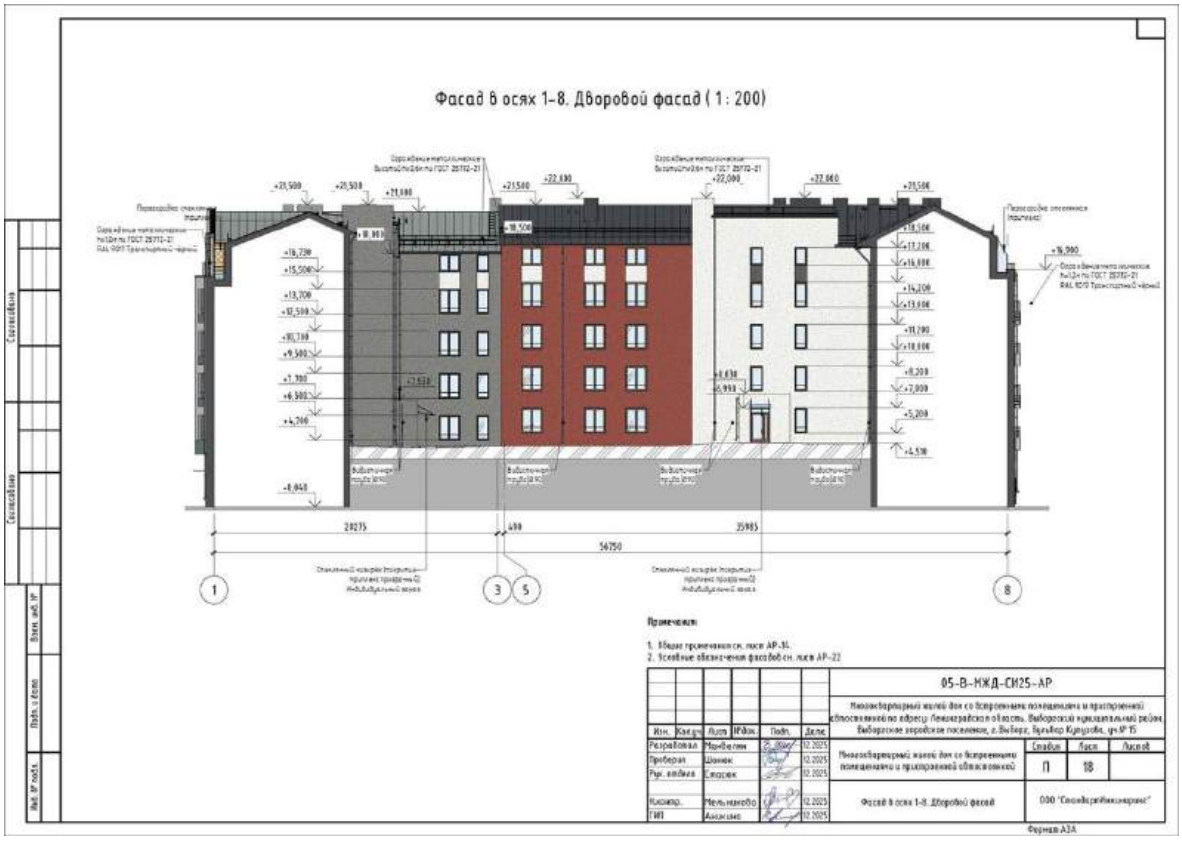


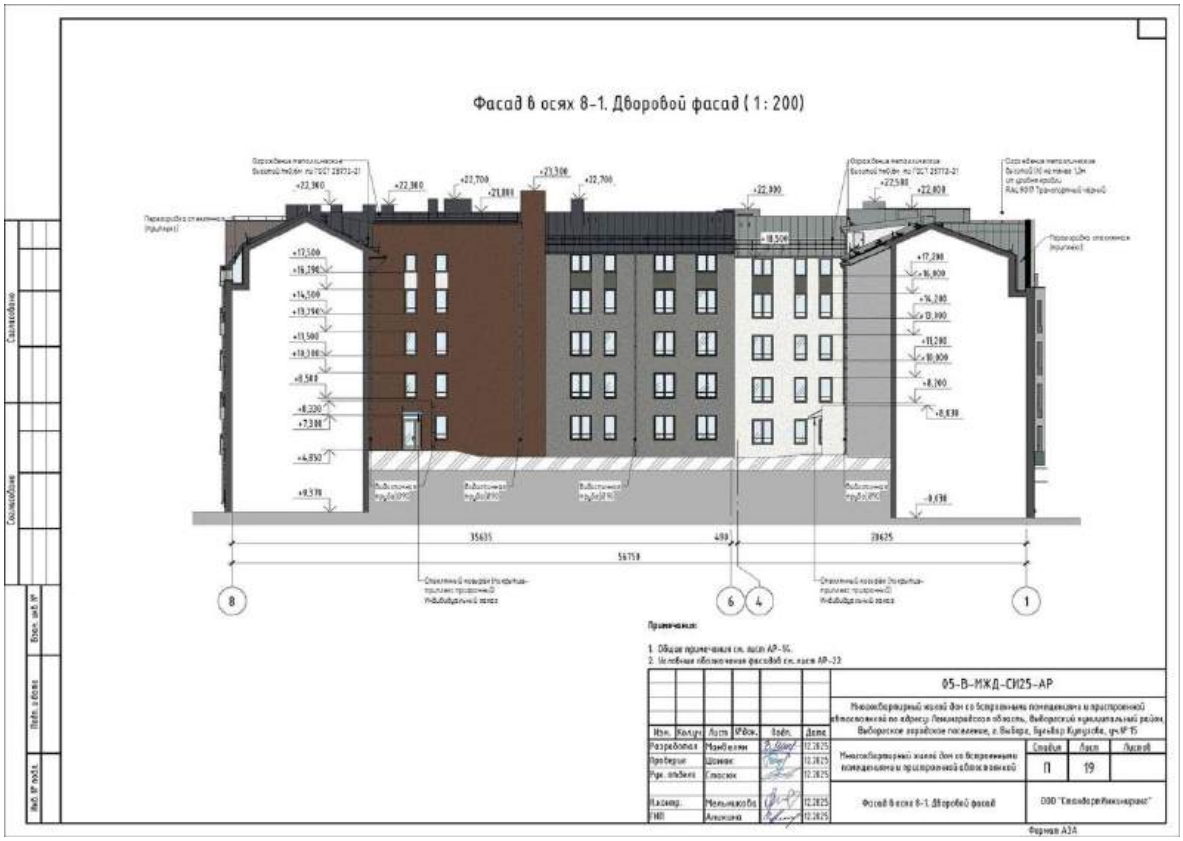


Фасады уличные: в осях 1-8; в осях 8-1

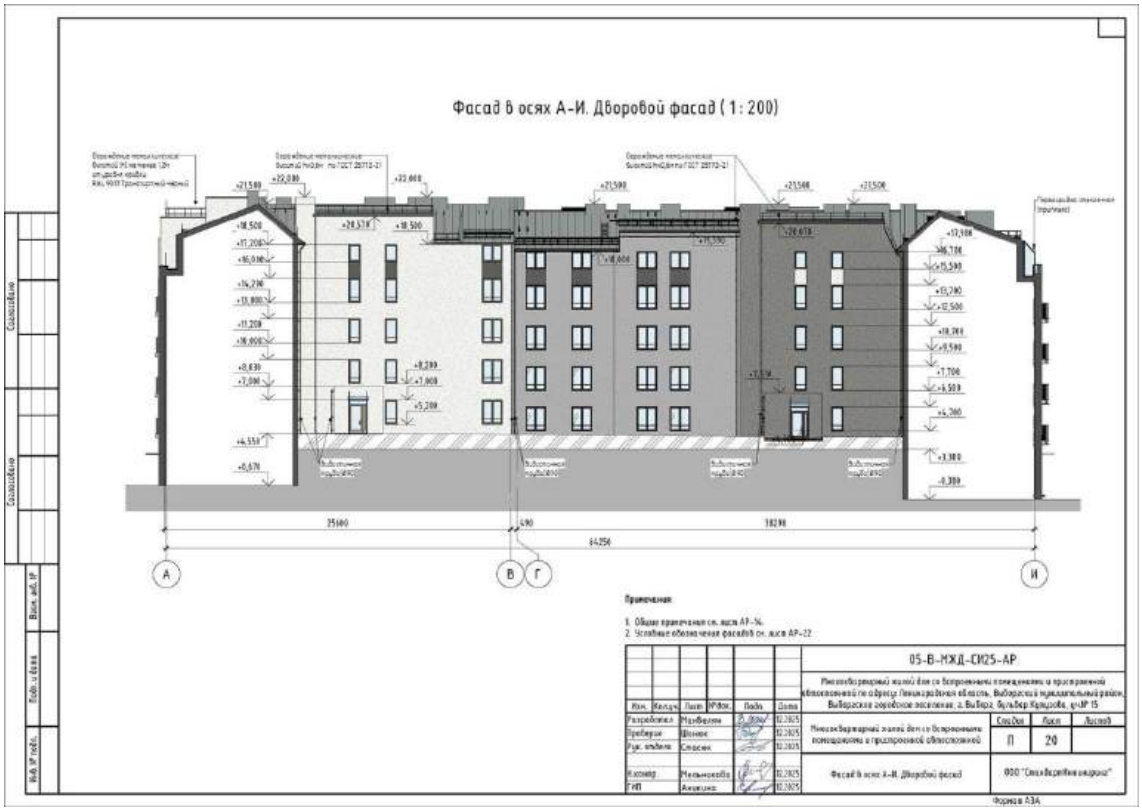


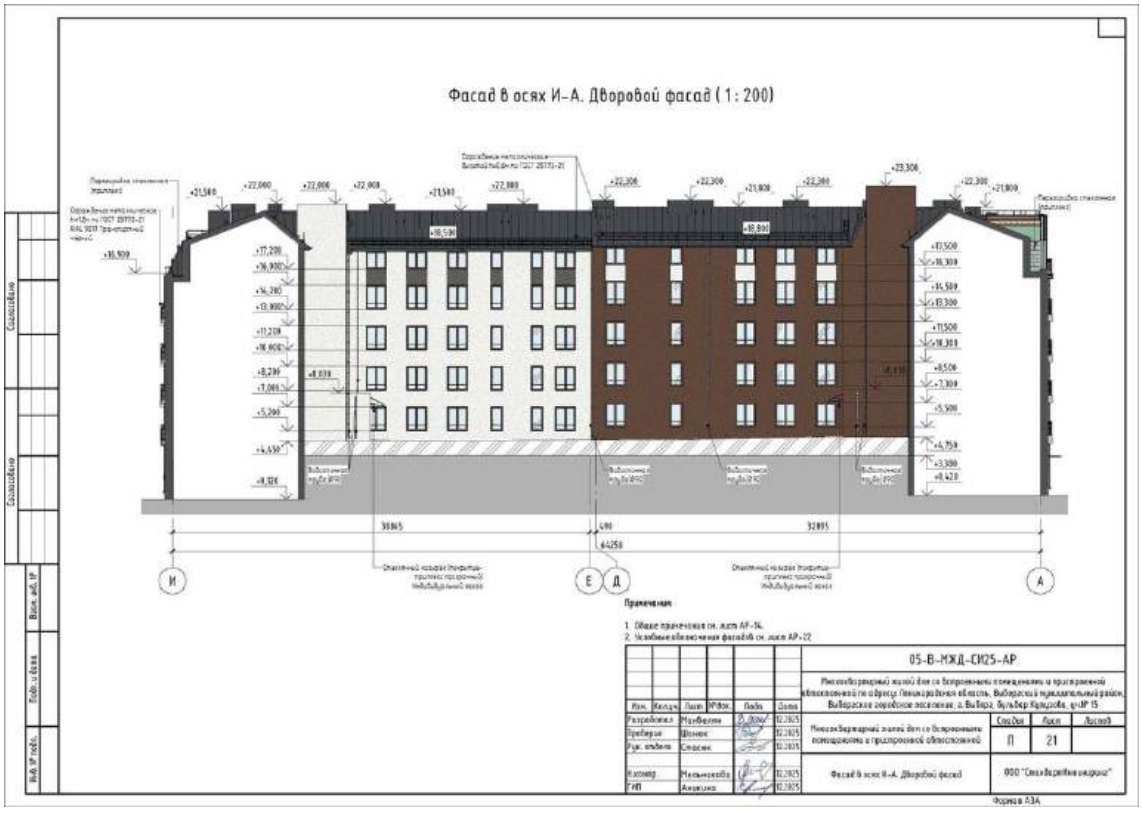
Фасады уличные: в осях А-И; в осях И-А



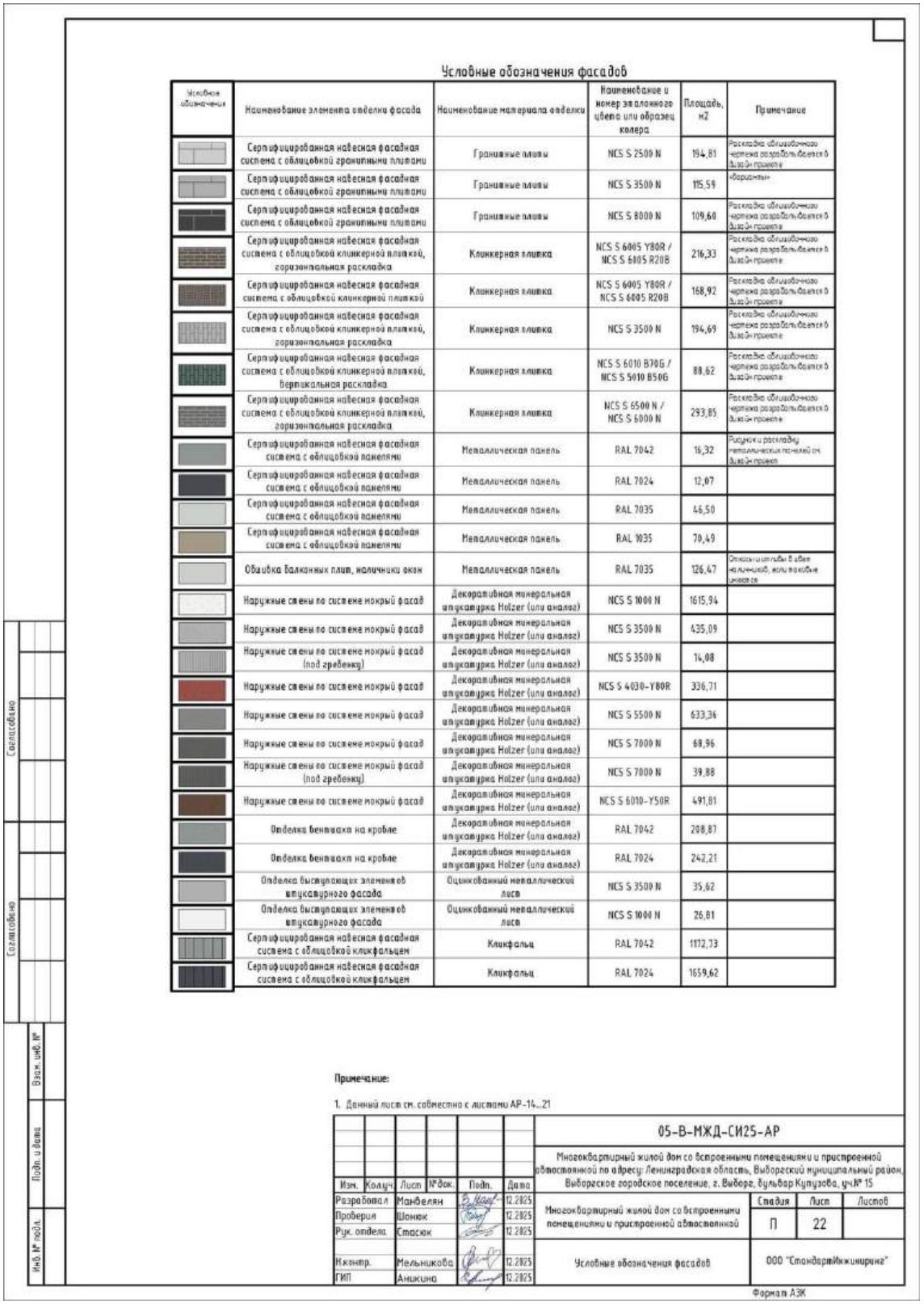


Фасады дворовые: в осях 1-8; в осях 8-1





Фасады дворовые: в осях А-И; в осях И-А



Условные обозначения фасадов

Условное обозначение	Наименование элемента отделки фасада	Наименование материала отделки	Наименование и номер эталонного цвета или образец колера	Площадь, м2	Примечание
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой гранитными плитами	Гранитные плиты	NCS S 2500 N	194,81	Раскладка облицовочного чертежа разработать совместно с дизайн проектом
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой гранитными плитами	Гранитные плиты	NCS S 3500 N	115,59	«Фартуки»
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой гранитными плитами	Гранитные плиты	NCS S 8000 N	109,60	Раскладка облицовочного чертежа разработать совместно с дизайн проектом
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой клинкерной плиткой, горизонтальная раскладка	Клинкерная плитка	NCS S 6005 Y80R / NCS S 6005 R20B	216,33	Раскладка облицовочного чертежа разработать совместно с дизайн проектом
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой клинкерной плиткой	Клинкерная плитка	NCS S 6005 Y80R / NCS S 6005 R20B	168,92	Раскладка облицовочного чертежа разработать совместно с дизайн проектом
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой клинкерной плиткой, горизонтальная раскладка	Клинкерная плитка	NCS S 3500 N	194,69	Раскладка облицовочного чертежа разработать совместно с дизайн проектом
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой клинкерной плиткой, вертикальная раскладка	Клинкерная плитка	NCS S 6010 B70G / NCS S 5010 B50G	88,62	Раскладка облицовочного чертежа разработать совместно с дизайн проектом
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой клинкерной плиткой, горизонтальная раскладка	Клинкерная плитка	NCS S 6500 N / NCS S 6000 N	293,85	Раскладка облицовочного чертежа разработать совместно с дизайн проектом
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой панелями	Металлическая панель	RAL 7042	16,32	Рисунок и раскладку металлических панелей см. дизайн проект
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой панелями	Металлическая панель	RAL 7024	12,07	
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой панелями	Металлическая панель	RAL 7035	46,50	
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой панелями	Металлическая панель	RAL 1035	70,49	
	Обшивка балконных плит, наличники окон	Металлическая панель	RAL 7035	126,47	Откосы и оттяжки в цвет наличников, если таковые имеются
	Наружные стены по системе мокрый фасад	Декоративная минеральная штукатурка Holzer (или аналог)	NCS S 1000 N	1615,94	
	Наружные стены по системе мокрый фасад	Декоративная минеральная штукатурка Holzer (или аналог)	NCS S 3500 N	435,09	
	Наружные стены по системе мокрый фасад (под гребенку)	Декоративная минеральная штукатурка Holzer (или аналог)	NCS S 3500 N	14,08	
	Наружные стены по системе мокрый фасад	Декоративная минеральная штукатурка Holzer (или аналог)	NCS S 4030-Y80R	336,71	
	Наружные стены по системе мокрый фасад	Декоративная минеральная штукатурка Holzer (или аналог)	NCS S 5500 N	633,36	
	Наружные стены по системе мокрый фасад	Декоративная минеральная штукатурка Holzer (или аналог)	NCS S 7000 N	68,96	
	Наружные стены по системе мокрый фасад (под гребенку)	Декоративная минеральная штукатурка Holzer (или аналог)	NCS S 7000 N	39,88	
	Наружные стены по системе мокрый фасад	Декоративная минеральная штукатурка Holzer (или аналог)	NCS S 6010-Y50R	491,81	
	Отделка вентшахт на кровле	Декоративная минеральная штукатурка Holzer (или аналог)	RAL 7042	208,87	
	Отделка вентшахт на кровле	Декоративная минеральная штукатурка Holzer (или аналог)	RAL 7024	242,21	
	Отделка выступающих элементов штукатурного фасада	Оцинкованный неметаллический лист	NCS S 3500 N	35,62	
	Отделка выступающих элементов штукатурного фасада	Оцинкованный неметаллический лист	NCS S 1000 N	26,81	
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой кликфальцем	Кликфальц	RAL 7042	1172,73	
	Сертифицированная навесная фасадная система с облицовкой кликфальцем	Кликфальц	RAL 7024	1659,62	

Примечание:

1. Данный лист см. совместно с листами АР-14...21

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разработал		Манбелян			12.2025
Проверил		Шонюк			12.2025
Рук. отдела		Стасюк			12.2025
Н.контр.		Мельникова			12.2025
ГИП		Аникина			12.2025

05-В-МЖД-СИ25-АР

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кулузова, уч.№ 15

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой	Стадия	Лист	Листов
	П	22	
Условные обозначения фасадов	ООО "Стандартинжиниринг"		

Согласовано

Согласовано

Взам. инв. №

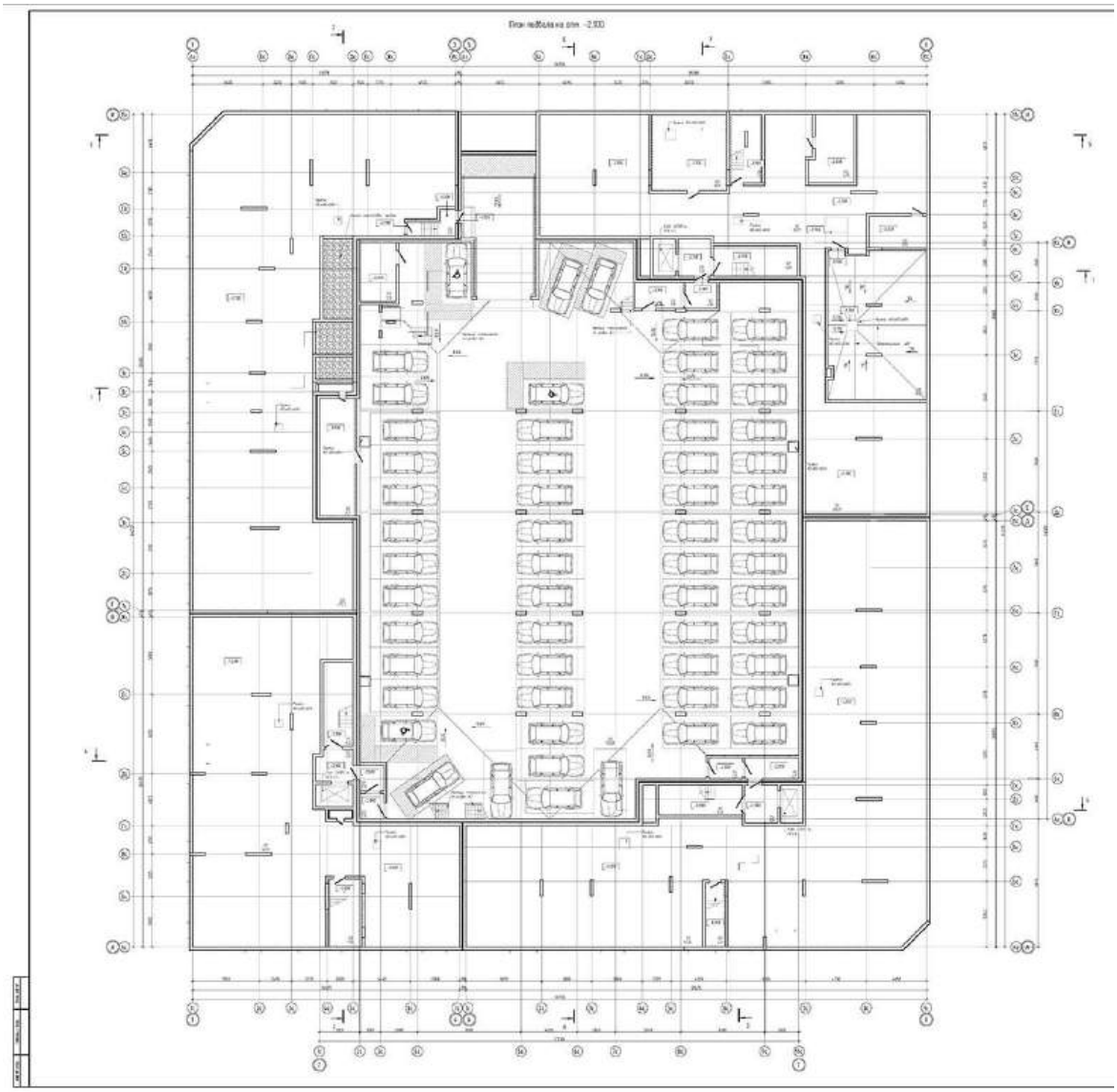
Подп. и дата

Инв. № подл.

Формат А3Ж

Условные обозначения фасадов

2.15.7. Конструктивные решения



Условные обозначения

Стена наружная ниже отм. 0,000:
· Утеплитель - экструзионный пенополистирол ТЕХНОНИКОЛЬ
CARBON PROF СТО 72746455-3.3.1-2012 плотн.-28-35 кг/м³ - 50мм; (от -0,120 на высоту 600мм -130
· Клей для теплоизоляционных плит;
· Оклеечная гидроизоляция;
Монолитная железобетонная стена - 250 мм

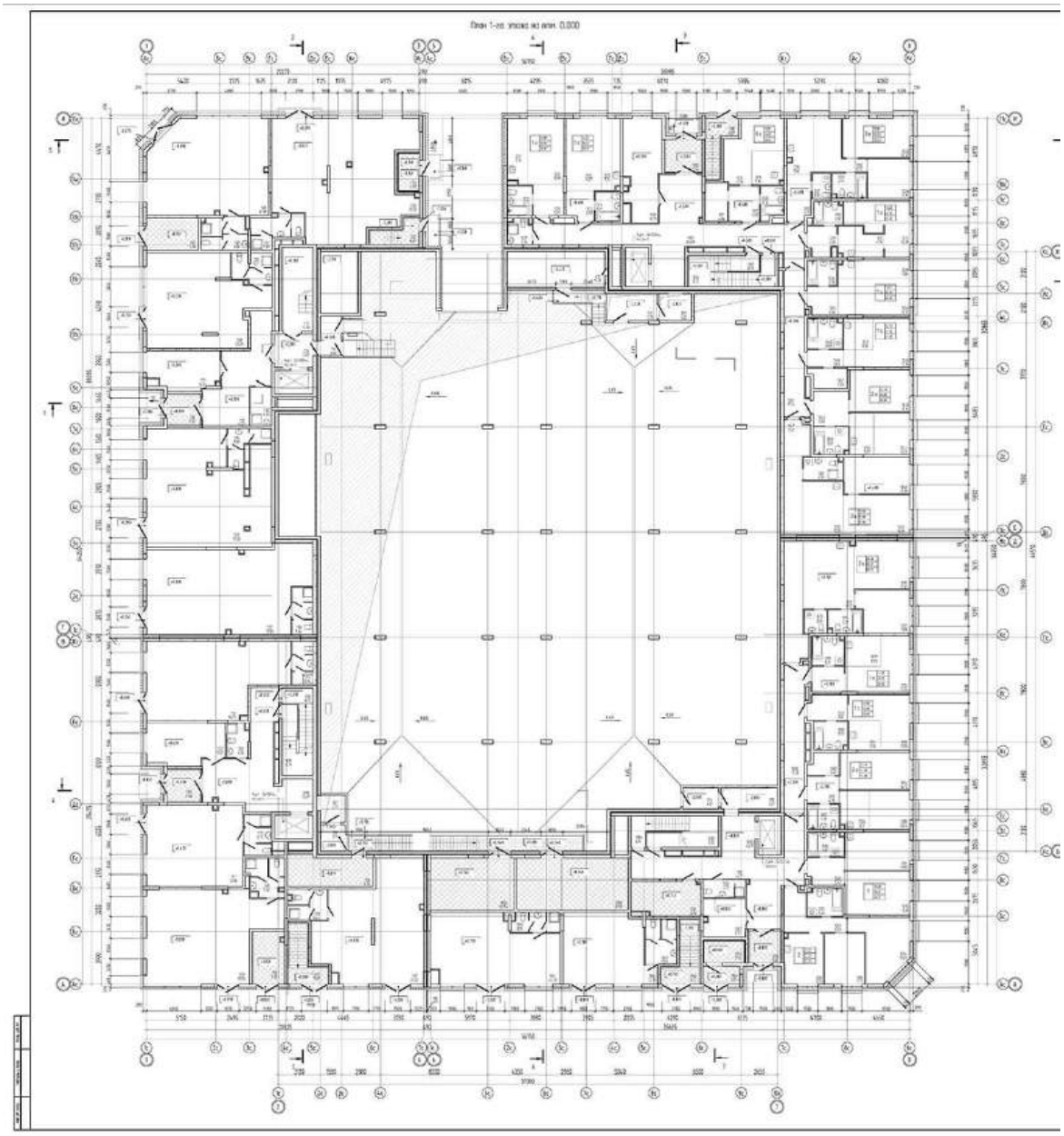
Стена внутренняя:
· Монолитная железобетонная стена - 220 мм

Стена внутренняя:
· Камень стеновой керамзитобетонный пустотелый КСР-ПР-39-75-F100-1900 ГОСТ 6133-2019- 190

Перегородка внутренняя :
· Кирпич керамический по ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном
растворе М100, F50, Пк3 ГОСТ 28013-98 - 120 мм

Стена внутренняя (лестничная клетка, насосная) :
· Покраска - 1мм;
· Штукатурка цементно-песчаным раствором по сетке - 20мм;
· Утеплитель - минераловатная плита с теплопроводностью λA - 0,040-0,043 Вт/(м*К),
плотн.100-154 кг/м3 - 100мм;
· Клей для теплоизоляционных плит
· Монолитная железобетонная стена - 220 мм

План подвала на отм. – 2100



Условные обозначения

Стена наружная выше отм. 0,000:
- Навесной вентилируемый фасад (клинкерная плитка) – 10 мм;
- Воздушный зазор – 80/120 мм;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,044 Вт/(м*К), плотн. 90-110 кг/м^3 – 150мм;
- Клей для теплоизоляционных плит – 3мм;
- Бетонный стеновой блок КСР-ПР-ПС-500-50-F50-950 по ГОСТ 6133-2019 – 250мм

Стена наружная выше отм. 0,000:
- Декоративная штукатурка – 10 мм;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью 0,044 Вт/(м*К), плотн. 110-130 кг/м^3 – 150мм;
- Клей для теплоизоляционных плит – 3мм;
- Бетонный стеновой блок КСР-ПР-ПС-500-50-F50-950 по ГОСТ 6133-2019 – 250мм

Стена наружная выше отм. 0,000:
- Декоративная штукатурка – 10 мм;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью 0,044 Вт/(м*К), плотн. 110-130 кг/м^3 – 100мм и 150мм;
- Клей для теплоизоляционных плит – 3мм;
- Бетонный стеновой блок КСР-ПР-ПС-500-50-F50-950 по ГОСТ 6133-2019 – 250мм

Стена наружная выше отм. 0,000:
- Навесной вентилируемый фасад (гранитные плиты) – 30 мм;
- Воздушный зазор – 80/120 мм;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,044 Вт/(м*К), плотн. 90-110 кг/м^3 – 150мм;
- Клей для теплоизоляционных плит – 3мм;
- Бетонный стеновой блок КСР-ПР-ПС-500-50-F50-950 по ГОСТ 6133-2019 – 250мм

Стена наружная выше отм. 0,000:
- Навесной вентилируемый фасад (клинкерный плитка) – 10 мм;
- Воздушный зазор – 80/120 мм;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,044 Вт/(м*К), плотн. 90-110 кг/м^3 – 150мм;
- Клей для теплоизоляционных плит – 3мм;
- Монолитная железобетонная стена – 250мм

Стена наружная выше отм. 0,000:
- Декоративная штукатурка;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью 0,044 Вт/(м*К), плотн. 110-130 кг/м^3 – 150мм;
- Клей для теплоизоляционных плит – 3мм;
- Монолитная железобетонная стена – 250мм

Стена наружная выше отм. 0,000:
- Декоративная штукатурка;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью 0,044 Вт/(м*К), плотн. 110-130 кг/м^3 – 100мм и 150мм;
- Клей для теплоизоляционных плит – 3мм;
- Монолитная железобетонная стена – 250мм

Стена внутренняя (лестничные клетки, лифтовые шахты, тамбур лестничной клетки):
- Монолитная железобетонная стена – 220мм

Перегородка внутренняя:
- Камень стеновой керамзитобетонный пустотелый КСР-ПР-ПС-39-100-F50-1400 ГОСТ 6133-2019– 190мм

Перегородка внутренняя:
- Камень бетонный стеновой КСР-ПР-39-75-F100-1900 кг/м по ГОСТ 6133-2019 на цементно-песчаном растворе М100, F50, Пк2 ГОСТ 28013-98* – 190мм

Стена внутренняя (тамбур 1этажа, лестничные клетки):
- Покраска – 1мм;
- Штукатурка цементно-песчаным раствором по сетке – 20мм;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,040-0,043 Вт/(м*К), плотн.100-154 кг/м^3 – 100мм;
- Клей для теплоизоляционных плит
- Камень бетонный стеновой КСР-ПР-39-75-F100-1900 кг/м по ГОСТ 6133-2019 на цементно-песчаном растворе М100, F50, Пк2 ГОСТ 28013-98* – 190мм

Стена внутренняя (мусорокамера):
- Облицовка керамической плиткой на всю высоту;
- Гипсокартонный лист влагостойкий – 25мм;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,040-0,043 Вт/(м*К), плотн.100-154 кг/м^3 – 50мм;
- Клей для теплоизоляционных плит
- Камень бетонный стеновой КСР-ПР-39-75-F100-1900 кг/м по ГОСТ 6133-2019 на цементно-песчаном растворе М100, F50, Пк2 ГОСТ 28013-98* – 190мм

Перегородка внутренняя (межкомнатная, ограждения шахт МОП):
- Гипсовые пазогребневые плиты торговой марки "МАГМА"(МАГМА-гипсоплиты полнотелые стандартные тип 1.0 ТУ 5742-030-86214064-2015 на гипсовом клее МАГМА "Монтаж"(МАГМА "Монтаж Зима") ТУ 5745-009-86214064-2012 (или аналог) – 80мм

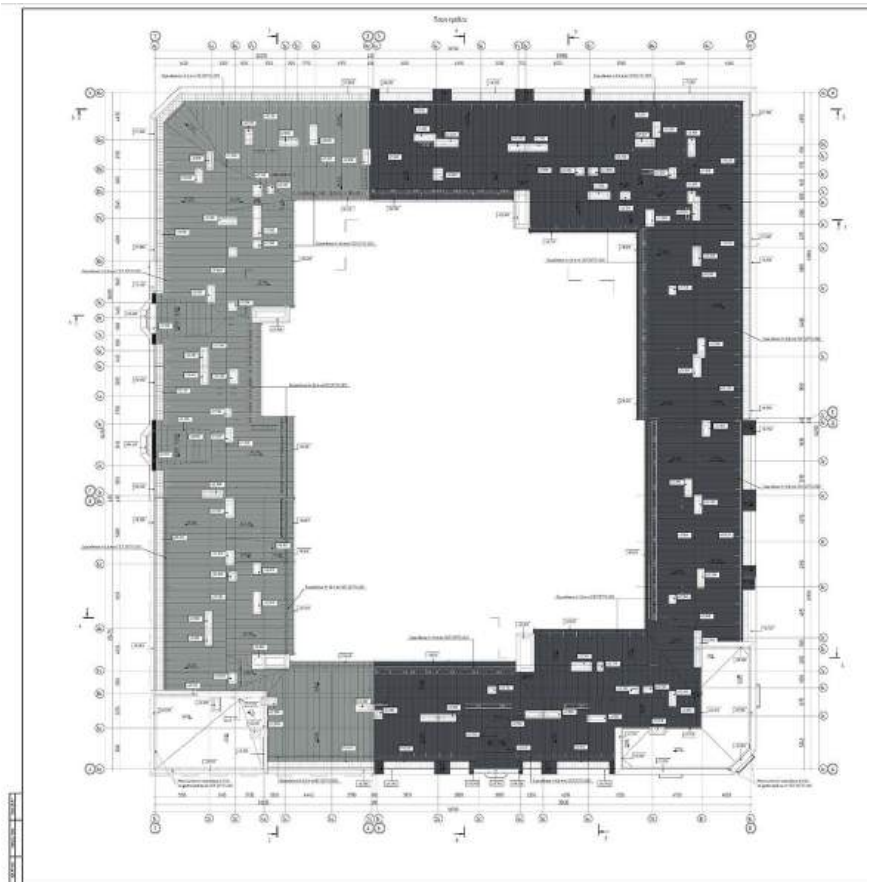
Перегородка внутренняя (в помещениях санузлов, ограждения шахт):
- Гипсовые пазогребневые плиты гидрофобизированные, торговой марки "МАГМА"(МАГМА-гипсоплиты полнотелые стандартные тип 1.2) ТУ 5742-030-86214064-2015 на гипсовом клее МАГМА "Монтаж"(МАГМА "Монтаж Зима") ТУ 5745-009-86214064-2012 (или аналог) – 80мм

Перегородка внутренняя (тамбур входной группы):
- Перегородки из двухслойных ГВЛ по металлическому каркасу (С112) – 150 мм, с заполнением утеплителем – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,043 Вт/(м*К), плотн. 40 кг/м^3 ИЗОЛ (или аналог) толщ. 100мм

Перегородка внутренняя (ограждения шахт 6 этажа):
- Кирпич керамический по ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М100, F50, Пк3 ГОСТ 28013-98 – 120 мм

Утепление перекрытия за подвесным потолком (Верх на отм.+3,770, +4,270, +4,570):
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,040-0,043 Вт/(м*К), плотн.100-154 кг/м3 - 100/150 мм

План 1-го этажа



Условные обозначения

Стена вентшахт:
- Покраска – 1мм;
- Штукатурка цементно-песчаным раствором по сетке – 20мм;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,040-0,043 Вт/(м*К), плотн.100-154 кг/м3 – 100мм;
- Клей для теплоизоляционных плит
- Кирпич керамический по ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М100, F50, Пк3 ГОСТ 28013-98 – 120 мм

Стена наружная (стена вентшахт, защивка фановых стояков):
- Покраска – 1мм;
- Штукатурка цементно-песчаным раствором по сетке – 20мм;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,040-0,043 Вт/(м*К), плотн.100-154 кг/м3 – 100мм;
- Клей для теплоизоляционных плит
- Монолитная железобетонная стена – 220 мм

Стена вентшахт:
- Покраска – 1мм;
- Штукатурка цементно-песчаным раствором по сетке – 20мм;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,040-0,043 Вт/(м*К), плотн.100-154 кг/м3 – 100мм;
- Клей для теплоизоляционных плит
- Монолитная железобетонная стена – 220 мм;
- Клей для теплоизоляционных плит;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,040-0,043 Вт/(м*К), плотн.100-154 кг/м3 – 60мм

Стена вентшахт:
- Покраска – 1мм;
- Штукатурка цементно-песчаным раствором по сетке – 20мм;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,040-0,043 Вт/(м*К), плотн.100-154 кг/м3 – 100мм;
- Клей для теплоизоляционных плит
- Монолитная железобетонная стена – 220 мм;
- Клей для теплоизоляционных плит;
- Утеплитель – минераловатная плита с теплопроводностью λА – 0,040-0,043 Вт/(м*К), плотн.100-154 кг/м3 – 140мм

Мостик кровельный переходной

Крюк безопасности

План кровли

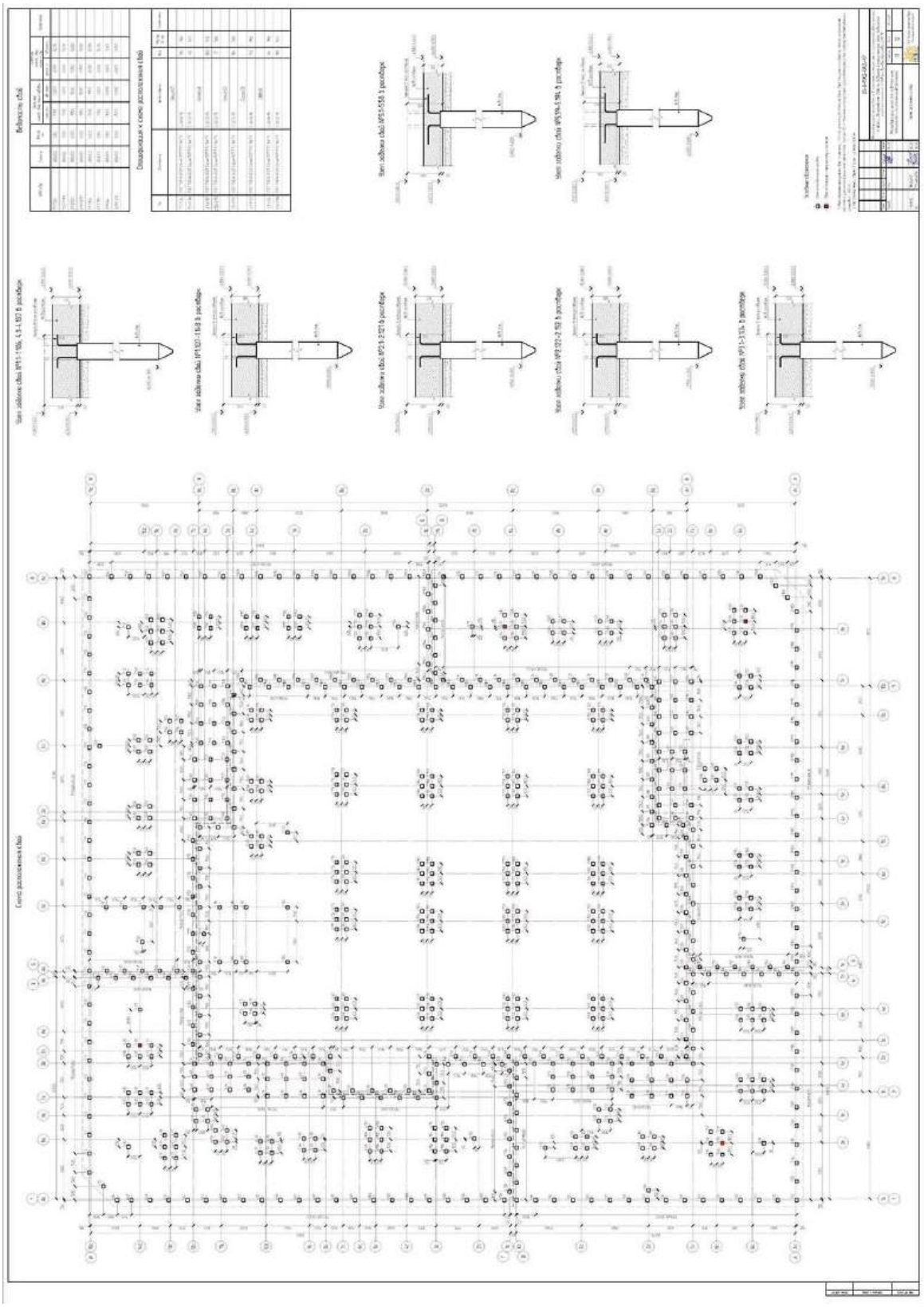
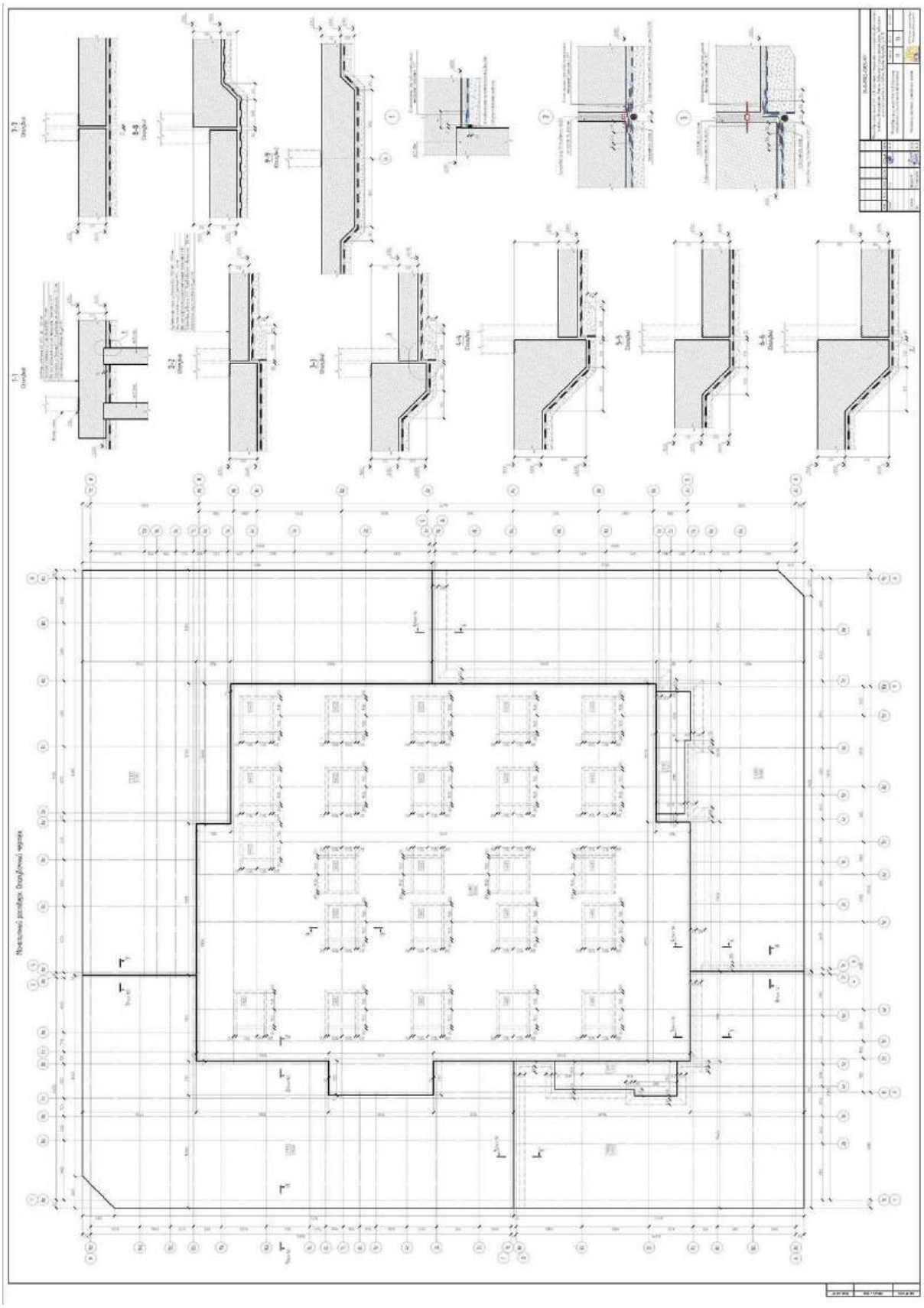
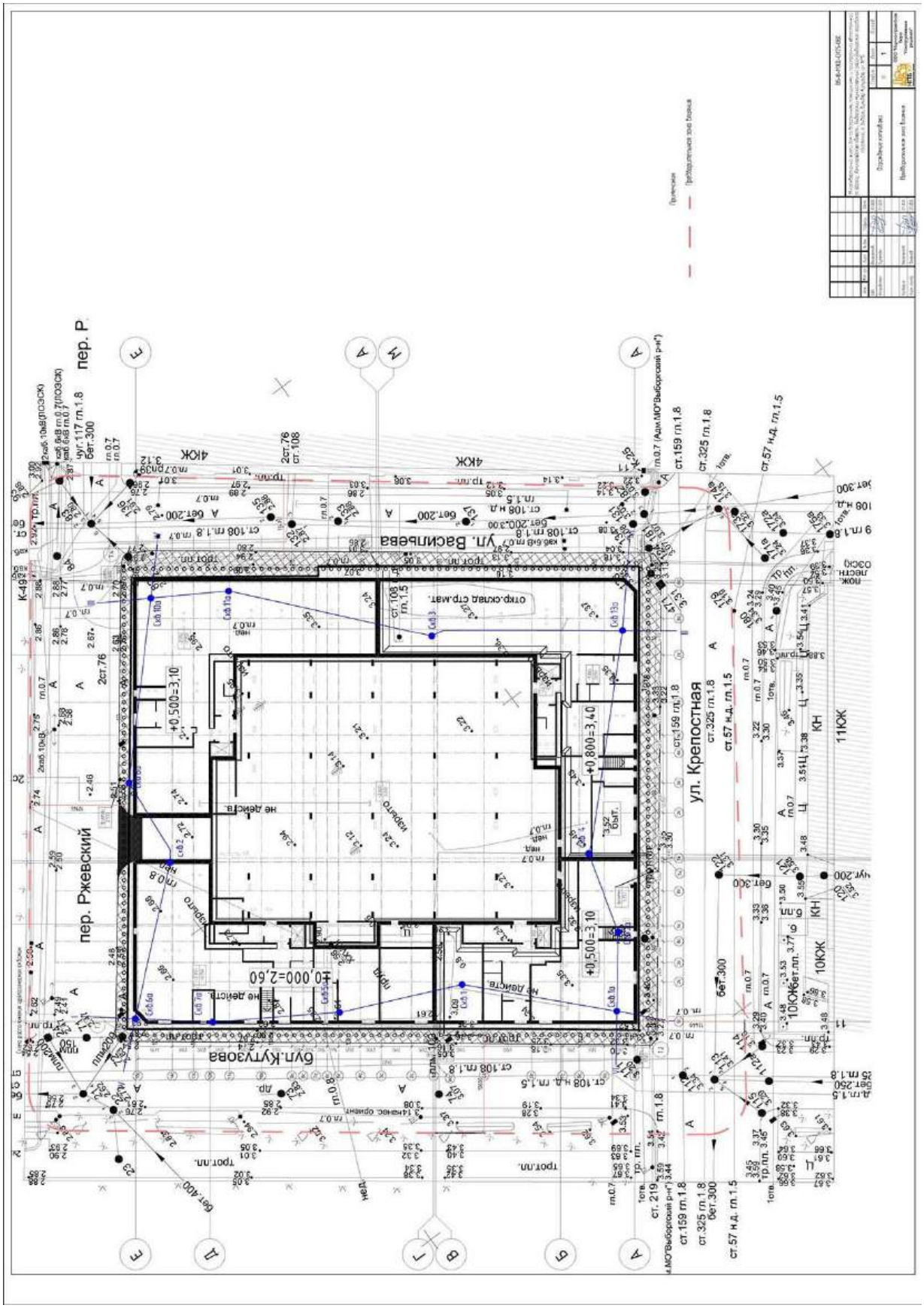


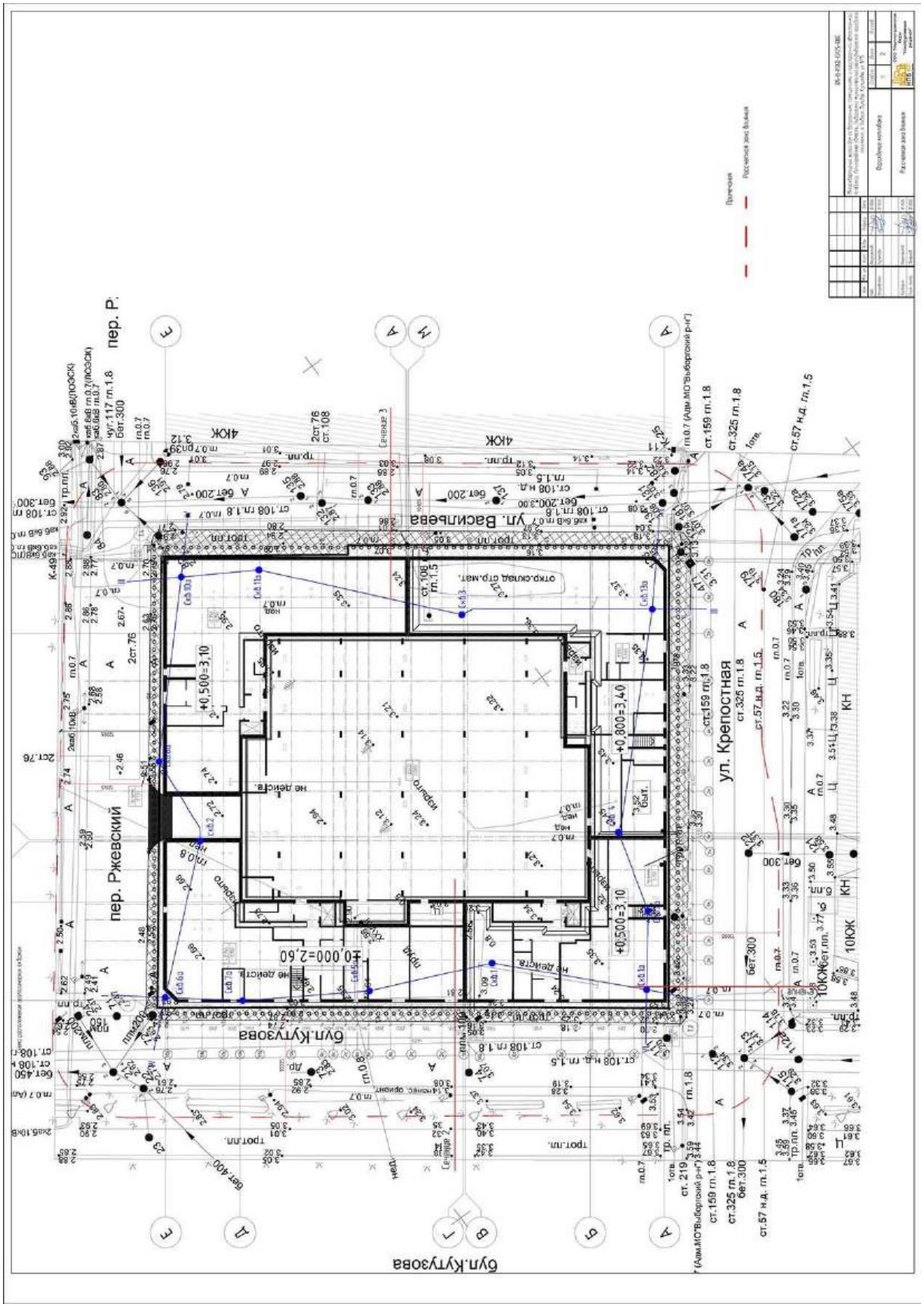
Схема расположения свай



Монолитный ростверк. Опалубочный чертеж



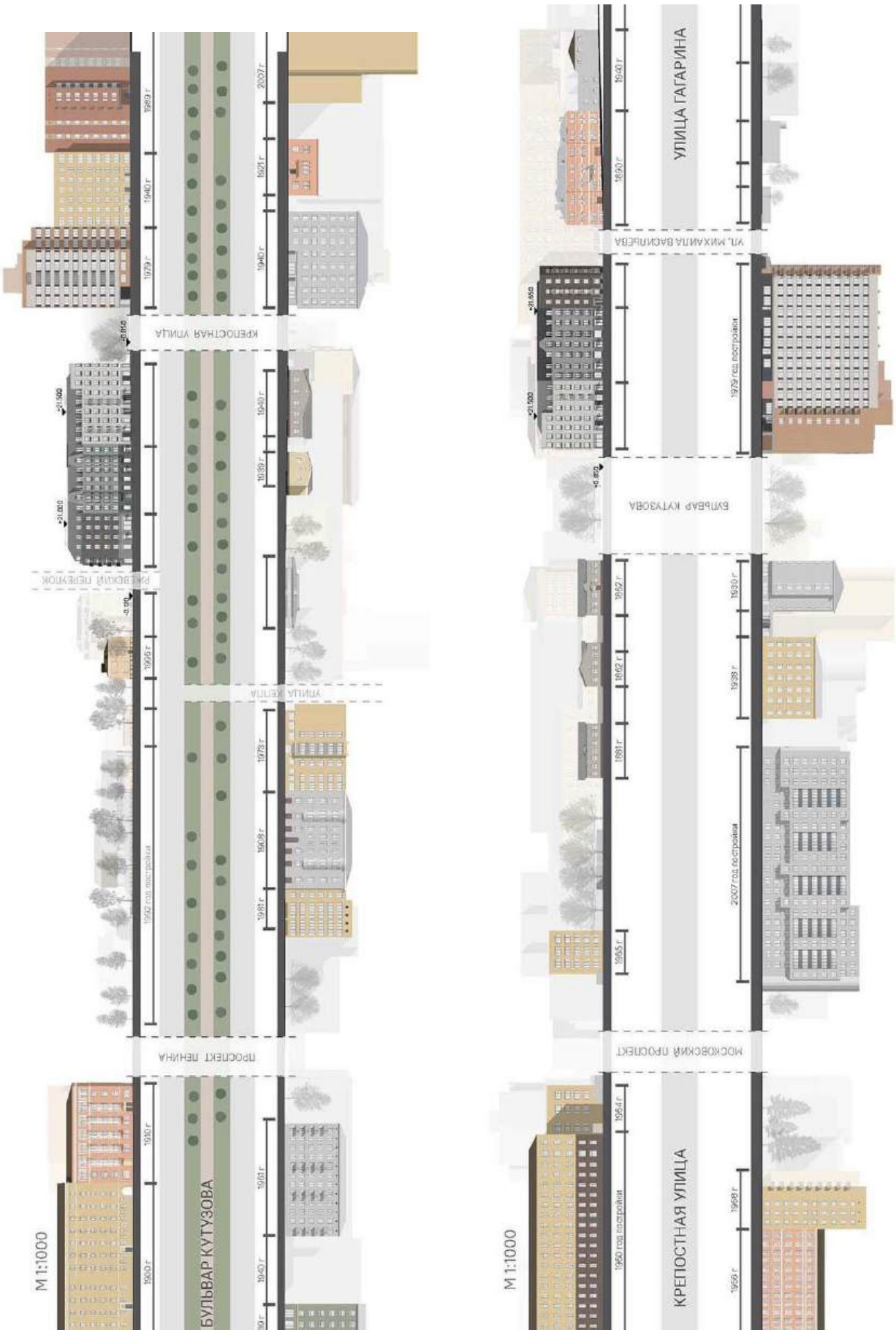
Предварительная зона влияния



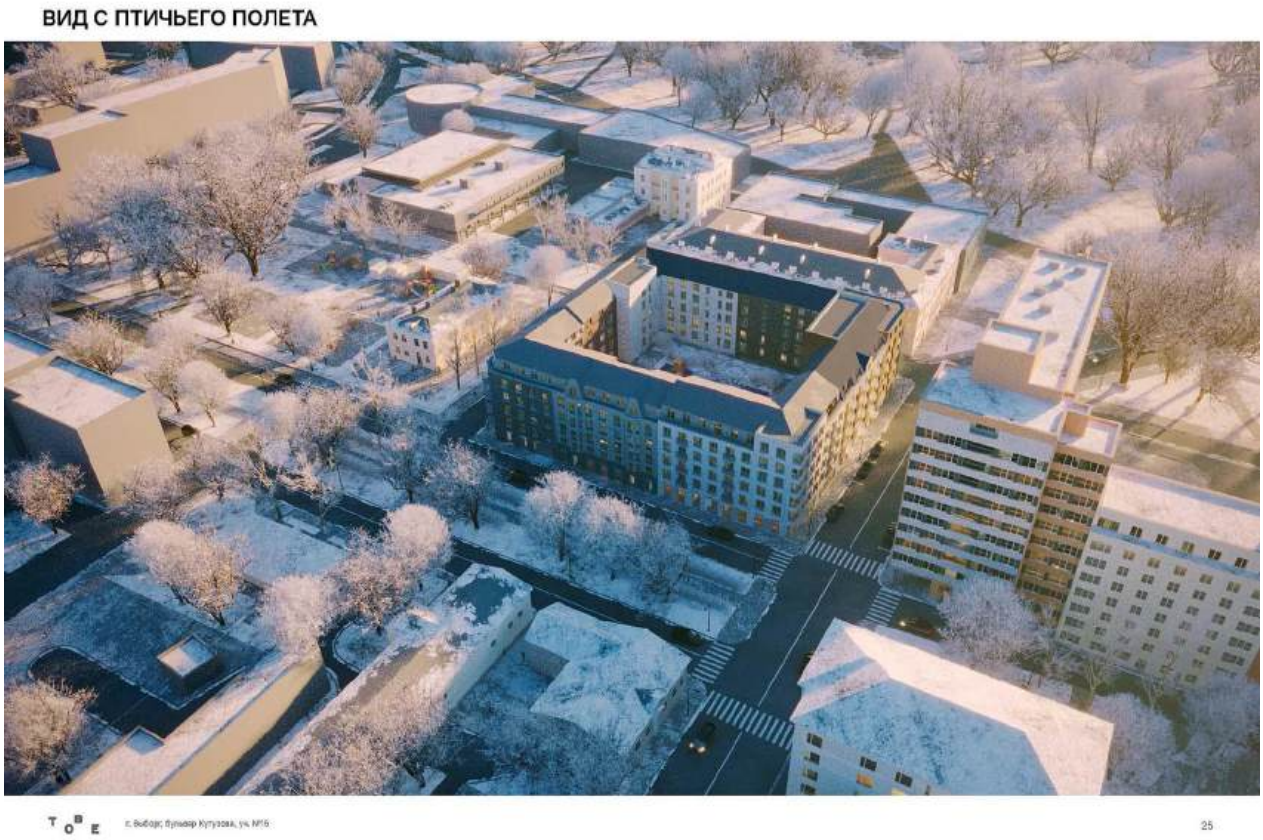
Расчетная зона влияния

2.15.8. Архитектурно-градостроительное обоснование

Фотофиксация участка



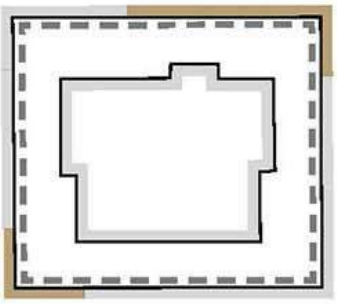
Схемы разверток фасадов



Вид здания с птичьего полета

ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ

Цветовое решение проектируемого жилого объекта собирает в себя цвета комлекса зданий Выборгского замка

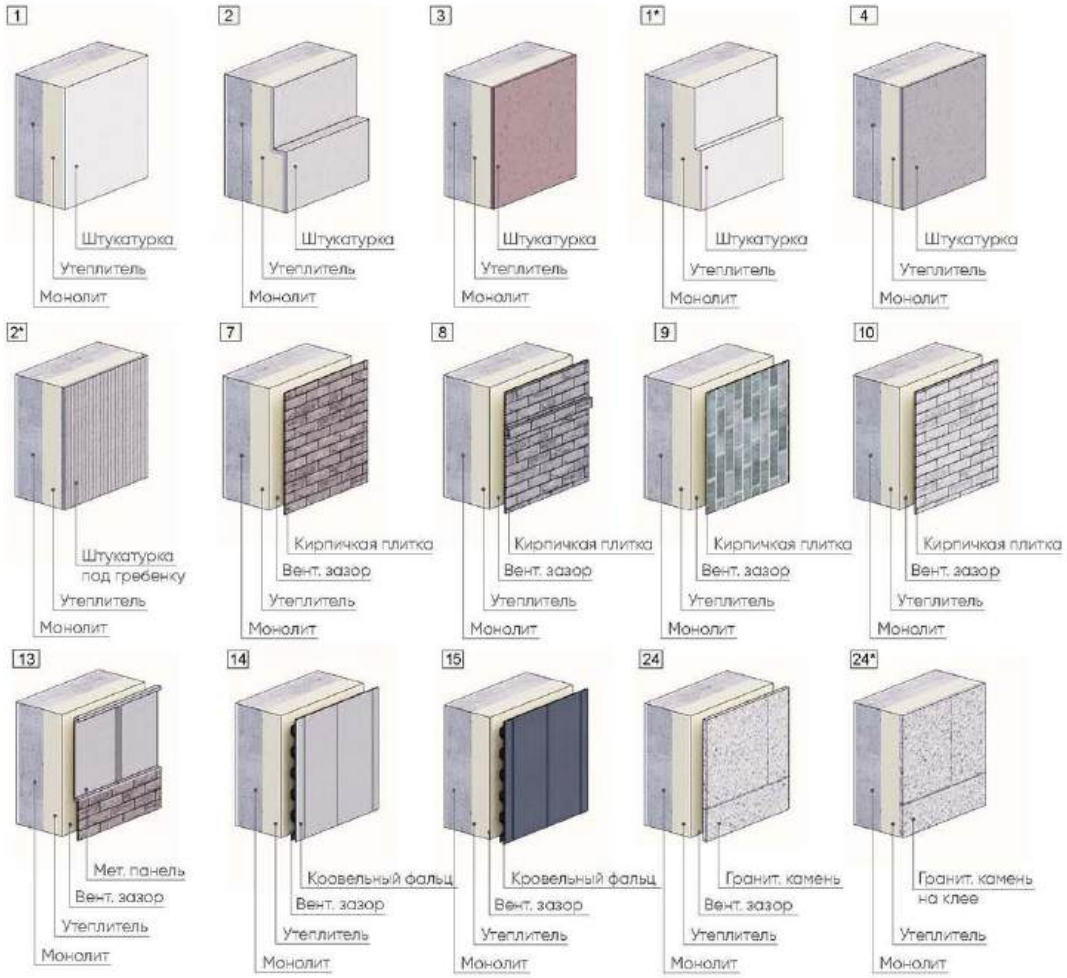


Облицовочный кирпич - 13,2%

Штукатурка - 50%

Кровельный фальц - 30%

Нат. камень - 6,8%



Цветовые решения

Перспективные виды: ракурсные точки 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11

Вид на новое здание с юга, со стороны начала ул. Гагарина, с подножия Батарейной и Интендантской гор

Вид на новое здание с юга, со стороны перекрестка ул. Крепостной и Васильева

Вид на новое здание с юго-востока, со стороны перекрестка ул. Крепостной и Васильева

Вид на новое здание с запада, со стороны ул. Крепостной

Вид на новое здание с юго-запада, со стороны бульвара Кутузова

Вид на новое здание с северо-запада, со стороны ул. Крепостной

Вид на новое здание с севера, со стороны перекрестка бульвара Кутузова и Ржевского переулка

Вид на новое злание с востока, со стороны Ржевского переулка

Вид на новое здание с северо-запада, со стороны ул. Кеппа

Фрагмент северо-западного фасада нового здания со стороны бульвара Кутузова.

ул. Крепостная и бул. Кутузова

бул. Кутузова и ул. Ржевского

ул. Ржевского и ул. Михайла Васильева

ул. Крепостная и ул. Михайла Васильева

2.15.9. Стройгенплан

ДОГОВОР С ЭКСПЕРТОМ

ДОГОВОР № 02/26-4

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ РАЗДЕЛА ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ СОХРАННОСТИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

г. Санкт-Петербург 29.01.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Фитострой-проект», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице генерального директора **Костыльнюка Максима Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель **Куваева Юлия Петровна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании приказов МК РФ № 1750 от 01.10.2025 г. и № 141 от 28.01.2026 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 провести государственную историко-культурную экспертизу раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия - «Раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия», выполненного ООО «Фитострой-проект» в 2025 г. (Ч. 1 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН1) и Ч. 2 (шифр 05-В-МЖД-СИ25-ОСОКН2) по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Выборгское городское поселение, г. Выборг, бульвар Кутузова, уч.№ 15)», разработанной ООО «СтандартИнжиниринг» (шифр 05-В-МЖД-СИ25), а Заказчик обязуется принять и оплатить Исполнителю выполненную работу по настоящему договору.
1.2. Исполнитель выполняет услугу в соответствии с Федеральным законом об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № ФЗ-73 от 25.06.2002 г. и Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе», определяющими объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента заключения и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
2.2. Срок окончания работ по настоящему договору – 15.02.2026 г. с учетом своевременного предоставления необходимой исходной документации и корректуры рассматриваемого раздела проектной документации (пп. 1.1).
2.3. В случае не предоставления своевременно Заказчиком необходимой исходной документации (проектной документации) и раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, а также несвоевременного исправлений замечаний от эксперта, срок работы продлевается автоматически с согласованием его с Заказчиком.
2.4. Датой исполнения договора по выполнению работы является сдача Акта государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами Заказчику.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1.Стоимость услуги по настоящему договору – договорная согласно приложению.
3.2. Оплата – 100 % производится единовременно перед началом выполнения услуги.

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 Заказчика исходную документацию (пп. 1.1 и 2.3).
4.1.3.Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Исполнителя.
4.1.4.Оплачивать выполненные Исполнителем работы на условиях настоящего договора.
4.1.5.По окончании выполнения Исполнителем работ осуществить приемку выполненных работ документации по акту выполненных работ.
4.2. Исполнитель обязан:
4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с настоящим договором и предоставленными 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. Провести государственную историко-культурную экспертизу (пп. 1.1) на основании изучения исходных данных, правоустанавливающих документов и рассматриваемого раздела проектной документации (пп. 1.1).
4.2.4.В случае получения замечаний госоргана охраны объектов культурного наследия по документации, Исполнитель обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств для повторного направления в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области.
4.2.5.Передать Заказчику в течение 3 (трех) рабочих дней с даты окончания проведения государственной историко-культурной экспертизы подписанный квалифицированной электронной подписью акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).
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 подписанный квалифицированной электронной подписью акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) на электронном носителе (CD) в формате переносимого документа (PDF) в одном экземпляре в соответствии с настоящим договором.
5.2. Исполнитель оформляет акт выполненных работ, а Заказчик принимает документы, указанные в п. 5.1. настоящего договора или направляет мотивированный отказ от приемки документации.
5.3.Исполнением работ по Договору считается сдача документации Заказчику, что оформляется актом 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 разрешается в судебном порядке.

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»:
Индивидуальный предприниматель
Куваева Юлия Петровна
Место регистрации: 188800, Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, пр. Победы, д. 3а, кв. 24
Место проживания: 188673, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, ул. Флотская, д. 7, кв. 252
ИНН 470406149367
Место нахождения опер. подразделения: 188640, г. Всеволожск, Октябрьский пр-т, д. 83
Место нахождения Банка получателя: 191124, г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, 2
Банк получателя: Северо-Западный Банк ПАО «СБЕРБАНК»
БИК Банка получателя: 044030653
Счет Банка получателя: 30101810500000000653 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНК РОССИИ
ИНН 7707083893 КПП 784243001
р/сч 40802810455000041037
Индивидуальный предприниматель
Куваева Юлия Петровна
ОГРНИП № 319470400040350
от 25.04.2019 г. Тел. +7(905)256-57-73
e-mail: YuliaKuv_68@mail.ru

Куваева Ю.П.

«Заказчик»:
ООО «Фитострой-проект»
Юридический и почтовый адрес: 188800, Ленинградская область, г. Выборг, Гатчинский пер., д. 1
ИНН 4704061092
КПП 470401001
ОГРН 1054700167917
Р/сч 40702810435160000072
Банк: Санкт-Петербургский РФ АО «Россельхозбанк» г. Выборг
БИК: 044030910
Корр. счет: 30101810900000000910
тел/факс: 8-81378-22-747

Генеральный директор

Общество с ограниченной ответственностью "Фитострой-проект" г.Выборг Ленинградская область

Костыльнюк М.В.