

## **А К Т**

**по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, разработанного ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г., в целях установления границ территорий, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия**

г. Санкт-Петербург

05 марта 2026 г.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена экспертной комиссией в период с 05 декабря 2025 г. по 05 марта 2026 г. по заказу ИП Авруха Льва Григорьевича на основании договоров №№1, 2, 3 от 05 декабря 2025 г.

### **2. Место проведения экспертизы.**

г. Санкт-Петербург, Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово.

### **3. Заказчик экспертизы.**

Индивидуальный предприниматель Аврух Лев Григорьевич, ИНН 781011648229, ОГРНИП 319784700004521, г. Санкт-Петербург, ул. Ольховая, д. 14, корп. 1, кв. 230.

### **4. Сведения об экспертах.**

#### **- Председатель экспертной комиссии:**

**ГУБИН Ян Владимирович**, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ), специальность – инженер-строитель ПГС; окончил Санкт-Петербургский гуманитарный университет профсоюзов (СПбГУП), специальность – искусствовед; ученая степень (звание) – кандидат искусствоведения (2005 г.), стаж работы по специальности – 18 лет. Место работы, должность: индивидуальный предприниматель.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 11 октября 2021 г. №1668, от 25 декабря 2023 г. №3493 и от 24 января 2024 г. №105).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

**- Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

**БОРИСЕНКО Евгений Павлович**, образование высшее, окончил Московский государственный строительный университет (МГСУ), специальность: инженер-строитель ГСХ; архитектор-реставратор; ученая степень (звание): - член-корреспондент РОО «Академии Архитектурного Наследия»; стаж работы по специальности - 22 год; место работы, должность: ИП Борисенко Евгений Павлович.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 12 апреля 2024 г. № 673).

**Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):**

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия.

**- Член экспертной комиссии:**

**ЗАЙЦЕВА Дарья Александровна**, образование высшее, окончила Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1999 г., искусствовед, стаж работы 23 года, место работы - ООО "Коневские Реставрационные Мастерские" (должность – искусствовед).

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» № 2483 от 24.08.2023 и № 1156 от 27.06.2025 г.).

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места;
- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, а выявленном объекте культурного наследия;
- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

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

Настоящим подтверждаем, что мы несем ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Председатель экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	Я.В. Губин
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	Е.П. Борисенко
Член экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	Д.А. Зайцева

## **6. Объекты экспертизы.**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, разработанный ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г.

## **7. Цели экспертизы.**

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.

Установление требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.

## **8. Перечень документов, предоставленных заказчиком:**

- «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, разработанный ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г.

- Решение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области о разработке проекта зоны охраны, объединенной зоны охраны в отношении объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Ленинградской области от 28.11.2025 №01-20/25-07;

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат экспертизы, отсутствуют.

#### **10. Сведения о проведенных экспертами исследованиях.**

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569, Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 (с изменениями, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации на 27 декабря 2024 года № 1936), законом 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».

Проведенные в процессе разработки проекта зоны охраны углубленные архивно-библиографические исследования были признаны экспертной комиссией достаточными для принятия решения.

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- 1) анализ представленных заказчиком материалов и документации;
- 2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана фотофиксация современного состояния объекта (Приложение №2 Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы).

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

Проект зон охраны для этого объекта культурного наследия ранее не разрабатывался.

Настоящий проект зон охраны разработан на основании решения Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области о разработке проекта зоны охраны, объединенной зоны охраны в отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Ленинградской области от 28.11.2025 №01-20/25-07.

Объект, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в статусе объекта культурного наследия регионального значения с наименованием «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, на основании решения Леноблисполкома от 04.09.1959 №20-05.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой» утверждены приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 18.12.2018 № 01-03/18-502, с изменениями, утвержденными Комитетом по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 24.04.2024 № 01-03/24-33.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой» утвержден приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 24.04.2024 № 01-03/24-33.

В настоящее время земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия находятся в частной собственности физлица.

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

Рассматриваемый дом был построен в 1912-1913 гг. для Дмитриевых по проекту арх. Л.А. Ильина, в неоклассическом стиле (арх. Л.А. Ильин - первый главный архитектор г. Ленинграда).

Здание расположено на берегу оз. Хепоярви, на одном из холмов местности, называемой «северной Швейцарии».

Владимир Владимирович Дмитриев – выдающийся ученый — энергетик, профессор, заслуженный деятеля науки и техники РСФСР (1934 г.), автор проекта первой

в России ТЭЦ (1925 г.), активный участник плана ГОЭЛРО.

Толстой вернулся в Россию из эмиграции в 1923 г. Несколько лет переезжал с места на место, снимал несколько разных дач в различных местах Ленинградской области.

В 1927 году известный советский писатель Алексей Николаевич Толстой жил в этом доме, где он продолжал работать над романом «Гиперболоид инженера Гарина» и написал рассказы «Василий Сучков», «Бывалый человек», «Великосветские бандиты».

В 1928 г. Толстой переехал в Детское Село.

### **Описание современного состояния объекта.**

Объект культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30 расположен в северной части поселка Токсово одном из холмов местности на берегу оз. Хепоярви на территории мыса, образованного заливами Уймахуонеэнлахтина и Ситталахти и озерами Щучье и Пионерское.

Рассматриваемая территория, кадастровый номер 47:07:0502046:338, на которой расположен объект культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», размежевана и находится в частной собственности физического лица.

Рельеф рассматриваемой территории холмистый.

Улица Туристов является единственной на мысу. Также есть проезды между участками.

Дом деревянный, двухэтажный, изначально был оштукатурен, в плане приближен к прямоугольнику. К северному фасаду примыкает деревянный одноэтажный флигель, Т-образный в плане, обшит доской, под 2-скатной крышей, крыт шифером. Цоколь из гранитных прямоугольных блоков с вычинкой отдельных участков цементом.

Стены рубленые, из отесанных бревен, изначально были оштукатурены по драни; утраченная штукатурка была заменена на обшивку тонкой наборной вагонкой. Фронтоны обшиты выгонкой с диагональным рисунком (обратная ёлочка), первый этаж в районе окон - горизонтально, первый этаж ниже подоконных отливов - вертикально.

Главный западный фасад обращен в парк с выходом на террасу из 1-го этажа. Центральный ризалит в три окна оформлен 4-х колонным портиком тосканского ордера, который завершается треугольным фронтоном. Во фронтоном вписано большое полуциркульное окно с двумя вертикальными импостами.

Терраса полуциркульного очертания в плане сложена из крупных гранитных блоков. На втором этаже в боковых частях размещались лоджии или веранды (в настоящее время застеклены).

Восточный фасад также имеет ризалит в 2 окна, который выступает из плоскости стены на 2 - 2,5 метра. На первом этаже к нему пристроены крыльца входов. Ризалит завершается треугольным фронтоном с небольшим полуциркульным окном.

Крыша вальмовая на торцевых фасадах и двускатная на ризалитах главного и озерного фасадах. Кровля из металлических листов.

Территория ограждена металлическим секционным забором из металлических цилиндрических столбов с шарообразным навершием и двух рядов спаренных горизонтальных труб. Территория участка не благоустроена.

По всему периметру вдоль ограждения произведена рядовая посадка сосен.

На территории произрастает значительное количество самосевных средневозрастных садовых и хвойных деревьев в виде локальных массивов или солитерно

Видовой состав: сосна, береза, ель, клен и кустарники.

Часть древесных насаждений произрастает.

Часть границ территории объекта культурного наследия проходят по дороге и проездам.

По периметру территории объекта культурного наследия расположены участки с двухэтажной частной жилой застройкой.

#### **Анализ проекта зон охраны.**

На экспертизу представлен проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, разработанный ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г.

Целью разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия являлось определение границ зоны охраны на сопряженной с объектом культурного наследия территории, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраны для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде.

Проект включает обосновывающие материалы с пояснительной запиской и графическими материалами и утверждаемую часть.

Материалы, обосновывающие утверждаемую часть проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель

А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, состоят из пяти разделов: первый раздел - предварительные работы, включающие введение, второй раздел – историко-культурные исследования (обосновывающая часть), включающий историко-градостроительный и ландшафтно-визуальный анализ, обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия, режима использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах т проектный баланс территории и кадастровый план территории.

В рамках разработки второго раздела проекта зон охраны в целях поиска документальных свидетельств исторического развития рассматриваемой территории были проведены историко-культурные изыскания. Проведенные в процессе разработки проекта зон охраны архивно-библиографические исследования являются достаточными для принятия необходимых решений. По результатам проведенных историко-архивных изысканий были составлены краткая историческая справка и историко-культурный опорный план.

Краткая историческая справка исследует основные этапы развития территории с подборкой ключевых исторических планов и иллюстративного материала и включает описание характерных особенностей планировки и композиции рассматриваемой территории, отраженных на ключевых исторических планах, их изменений во времени по ключевым периодам (этапам) развития.

«Историко-культурный опорный план» составлен с указанием объектов культурного наследия, зданий, сооружений и объектов, формирующих их среду, исторически ценных элементов планировки, исторически ценных элементов композиционной структуры, панорамы восприятия объекта культурного наследия, панорама с путей обзора объекта культурного наследия, основные визуальные направления обзора объекта культурного наследия.

Также в рамках разработки проекта зоны охраны для уточнения современного состояния территории, фотофиксации, было проведено натурное обследование рассматриваемой и прилегающей территории. При натурном обследовании была проведена оценка всех объектов, попадающих в зону влияния объектов культурного наследия и исторической среды.

Фотофиксации подлежали объект культурного наследия, ценная историко-архитектурная среда, диссонирующая застройка, панорамные виды, виды отдельных архитектурных ансамблей, улиц, характерных участков рассматриваемой территории, природного и городского ландшафта. Результаты обследования были оформлены в виде

раздела пояснительной записки и приложения к ней, включающего отчет в виде схемы фотофиксации, списка фотофиксации и материалов фотофиксации.

Проведенные в процессе разработки проекта зоны охраны натурное обследование рассматриваемой и прилегающей территории в полной мере отражает текущую ситуацию.

В рамках проведения историко-градостроительного анализа был проведен анализ исторической планировочной структуры рассматриваемой и прилегающей территории, поэтапного формирования планировки, сделаны выводы с перечнем ценных элементов планировочной структуры.

Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия, режима использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах.

Особенностью визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», является расположение объекта на возвышенности холма на обширной территории объекта культурного наследия, представляющей собой преимущественно полузакрытое пространство, заросшее самосевом среднерослых и высокорослых средневозрастных древесных насаждений лиственных и хвойных пород и кустарников.

Основными визуальными направлениями обзора объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой» являются территория объекта культурного наследия и в меньшей ул. Туристов и внутренний проезд между участками с юга границы территории объекта культурного наследия.

Основными визуальными направлениями обзора объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», являются следующие направления:

- с территории объекта культурного наследия по периметру дома;
- с ул. Туристов и внутреннего проезда.

Типовой застройкой примыкающих к рассматриваемой территории кварталов является современная застройка в виде двухэтажной частной жилой застройкой.

Исторической дорогой, формирующей исторический планировочный каркас, является ул. Туристов.

Открытые пространства расположены в основном в границах отвода улиц и проездов.

Панорамы восприятия объекта культурного наследия установлены с территории объекта культурного наследия, с ул. Туристов и внутреннего проезда.

Панорама с путей обзора объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», установлена при движении по ул. Туристов и внутреннему проезду.

Поскольку земельный участок, примыкающий к границам территории объекта культурного наследия с запада, север и востока, представляет собой зеленые насаждения, преимущественно из древесных насаждений лиственных и хвойных пород и кустарников, для сохранения благоприятного фона для визуального восприятия объекта культурного наследия и его максимальной репрезентации проектом предлагается установить с запада и северо-востока зону охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ) с запретом на строительство.

На внутреннем проезде, проходящем вдоль южной границы территории объекта культурного наследия с юга, на котором установлено открытое пространство, панорама восприятия и панорама с путей обзора объекта культурного наследия, предлагается установить на ней зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ1) с ограничением максимальной высоты застройки.

Для обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, его максимальной репрезентации и создания благоприятного фона для визуального восприятия объекта культурного наследия предлагается установить режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ), регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1) в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 (с изменениями, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации на 27 декабря 2024 года № 1936).

Третий раздел представляет собой утверждаемую часть проекта зон охраны включает проект схемы зон охраны, ограничения использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.

## **Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия.**

### **Требования к использованию земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ).**

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

#### **а) запрет:**

на осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий;

на уничтожение ценных зеленых насаждений;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов;

запреты, устанавливаемые в зависимости от вида и характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды:

на размещение объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны и деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и охраняемый природный ландшафт;

на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия или препятствующих сохранению и (или) восстановлению такой среды, за исключением случаев, если такое строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

на строительство линейных объектов, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов

капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию охраняемого природного ландшафта, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, композиционной связи с объектом культурного наследия охраняемого природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства.

**Требования градостроительных регламентов в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ).**

Не устанавливаются.

**Требования к использованию земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1).**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1 устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

**а) запрет:**

на строительство объектов капитального строительства;

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или необходимо для обеспечения сохранности:

- капитальный ремонт и реконструкция существующей улично-дорожной сети, восстановление исторической планировочной структуры, а также устройство новой дорожной сети, связанной с мероприятиями по обеспечению доступа к объектам культурного наследия и их территории;

- строительство и реконструкция инженерных коммуникаций подземным способом, с последующей рекультивацией рельефа, почвенного покрова, озеленения и благоустройством.

на прокладку инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) надземным способом;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды

### **Требования градостроительных регламентов в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1).**

Запрет:

на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды;

на установку со стороны улиц ограждений из бетонных плит, металлопрофиля; использование в окраске ограждений ярких цветов;

на размещение площадок для мусоросборников, контейнеров для отходов напротив объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

на организацию стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территорий объекта культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны разработаны в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 (с изменениями, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации на 27 декабря 2024 года № 1936), направлены на обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, его максимальной репрезентации и создания благоприятного фона для визуального восприятия объекта культурного наследия.

Сведения о границах территории объекта культурного наследия и границах зоны охраны объекта культурного наследия содержат таблицы координат характерных (поворотных) точек, соответствующих местной системе координат (МСК), и схему характерных точек плана границ.

Рекомендуемые проектом зоны охраны основаны на углубленных архивно-библиографических исследованиях и визуальном обследовании, обеспечит сохранение панорам обзора и основных визуальных направлений восприятия объекта культурного наследия.

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

- 1) Александрова Е. Л. Санкт-Петербургская губерния: историческое прошлое. СПб. 2011
- 2) История финской Евангелическо-лютеранской церкви Ингерманландии. Сост. Александрова Е. Л., Браудзе М. М., Высоцкая В. А., Петрова Е. А. — СПб.: Гйоль, 2012. С 76-77
- 3) Памятная книжка С.-Петербургской губернии: описание губернии с адресными и справочными сведениями. - СПб., 1905
- 4) Памятные места Ленинградской области. - Л., 1973
- 5) Путеводитель по железным дорогам Приморской и Финляндской. – Л. 1927
- 6) Симанский В. К. Куда ехать на дачу? Петербургские дачные местности в отношении их здоровья. Выпуск 2 — более 20-ти верст от С-Пб. Кексгольмский тракт. 1892 г.
- 7) Списки населённых мест Российской Империи, составленные и издаваемые центральным статистическим комитетом министерства внутренних дел. XXXVII. Санкт-Петербургская губерния. По состоянию на 1862 год. СПб. 1864.
- 8) Указатель Всероссийской кустарно-промышленной выставки. СПб. 1902. С. 381

### **Архивные материалы**

#### **Архив Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области:**

- Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», составленный 05.08.1974 г., дело 1435-2 инв. №7225);
- Охранное обязательство №1435 от 21.09.1992;
- Акт технического состояния «1435 от 10.07.2002;
- «Инвентаризация объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в

1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», дело №75», шифр 18-11-75/ИН, проведенная ООО «Научно-производственное и проектное объединение «Союзстройреставрация» в 2018 г.;

ПФА РАН. Ф. 135. Оп. 3. Д. 91. Комиссия по изучению племенного состава населения (КИПС) АН СССР (1917—1930). Материалы переписи населения 1926 г.

### **13. Обоснования вывода экспертизы.**

По результатам проведенных исследований и анализа проекта зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, разработанного ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г., было установлено следующее:

- 1) Предлагаемые проектом границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, основаны на углубленных архивно-библиографических исследованиях и визуальном обследовании и обеспечивают физическую сохранность объекта культурного наследия;
- 2) Рекомендуемые для сопряженной с территорией объекта культурного наследия территория зоны охраны соответствуют принципу сохранения объекта культурного наследия в совокупности с окружающей средой и обеспечения наилучших условий его функционирования и осмотра;
- 3) Рекомендуемая проектом зоны охраны основаны на углубленных архивно-библиографических исследованиях и визуальном обследовании, обеспечит сохранение панорам обзора и основных визуальных направлений восприятия объекта культурного наследия;
- 4) Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны разработаны в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 (с изменениями, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации на 27 декабря 2024 года № 1936), и направлен на сохранение и восстановление (регенерация) исторической градостроительной и природной среды охраны объекта культурного наследия, обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия в его

исторической среде, его максимальной репрезентации и создания благоприятного фона для визуального восприятия объекта культурного наследия;

#### **14. Вывод экспертизы:**

Границы территорий зон охраны объекта культурного наследия и особые режимы использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, установленные разработанным ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г. проектом зон охраны, соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия **(положительное заключение)**.

Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, установленные разработанным ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г. проектом зон охраны, соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия **(положительное заключение)**.

#### **15. Перечень приложений к заключению экспертизы:**

- 1) Приложение №1. Схема границ зон охраны, планы и координаты характерных (поворотных) точек границ зон охраны, режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия
- 2) Приложение №2. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы
- 3) Приложение №3. Протоколы заседаний экспертной комиссии

#### **16. Дата оформления заключения экспертизы: 05 марта 2026 г.**

Председатель экспертной комиссии: подписано электронной подписью Я.В. Губин

Ответственный секретарь экспертной комиссии: подписано электронной подписью Е.П. Борисенко

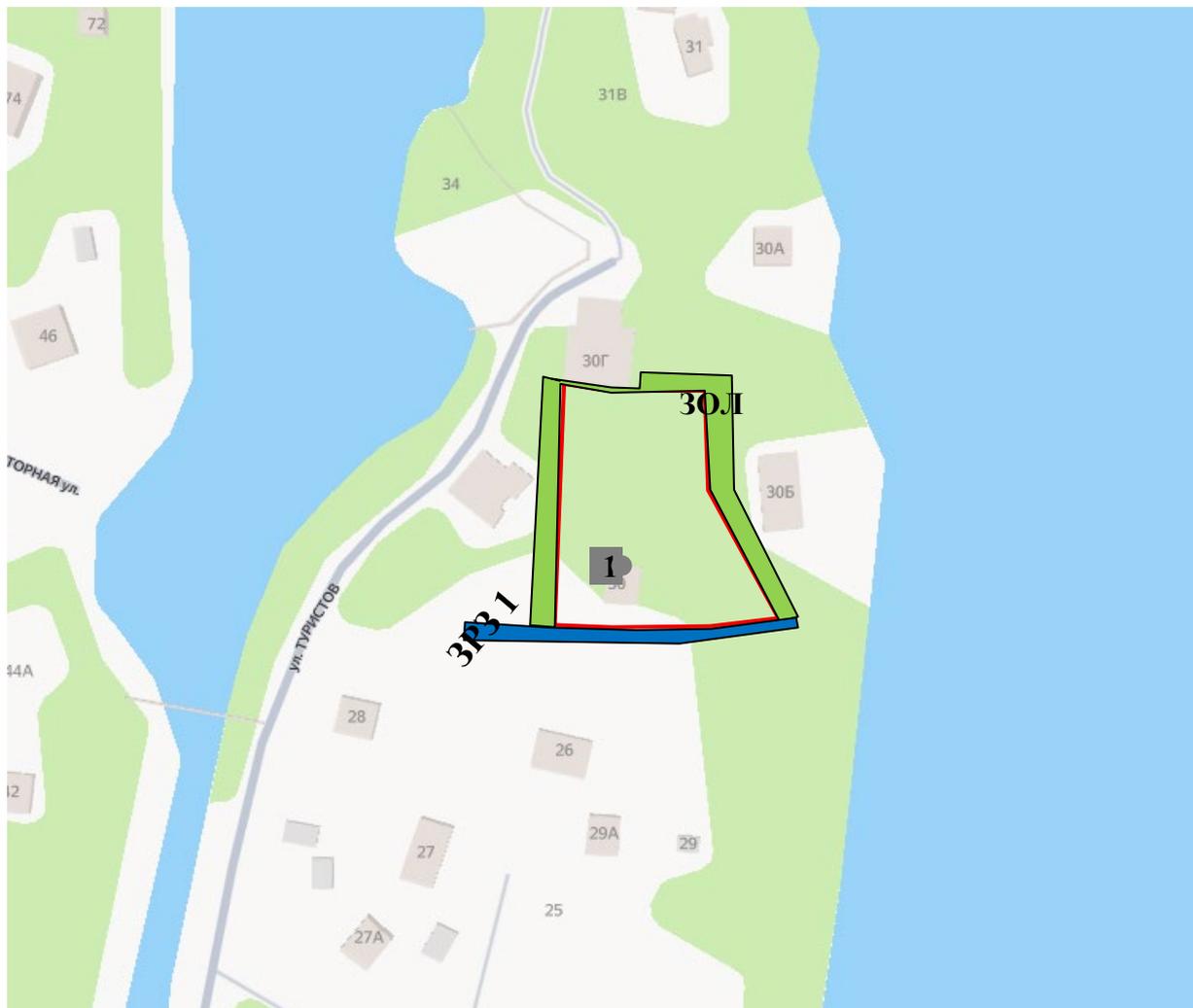
Член экспертной комиссии: подписано электронной подписью Д.А. Зайцева

Приложение №1

к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, разработанного ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г., в целях установления границ территорий, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия

**Схема границ зон охраны, планы и координаты характерных (поворотных) точек границ зон охраны, режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия**

**Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой» расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30**



**Условные обозначения:**

- - границы территории объекта культурного наследия
- план границы зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)
- план границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1)

**Экспликация:**

1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30

## План границ объекта



Масштаб 1:1000

**Условные обозначения**

- |  |  |
|--|--|
| <p><span style="color: red;">—</span> - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ</p> <p><b>:339</b> - Кадастровый номер здания</p> <p><span style="color: blue;">—</span> - Граница кадастрового квартала</p> <p><span style="color: magenta;">—</span> - Граница территориальной зоны</p> <p><span style="color: green;">—</span> - Границы зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)</p> <p><b>47:07:0502046</b> - Номер кадастрового участка</p> | <p><b>:47</b> - Кадастровый номер земельного участка</p> <p><span style="color: grey;">—</span> - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности</p> <p><span style="color: purple;">—</span> - Граница населенного пункта</p> <p><span style="color: green;">—</span> - Граница зоны с особыми условиями</p> <p><span style="color: blue;">—</span> - Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1)</p> |
|--|--|

Подпись \_\_\_\_\_



Дата " 09 " 07 2025 г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица, составившего описание местоположения границ объекта

## План границ объекта



Масштаб 1:1000

**Условные обозначения**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> - Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> :47 - Кадастровый номер земельного участка</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> - Граница зоны с особыми условиями</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> - Граница кадастрового квартала</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> - Граница территориальной зоны</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> - Граница зоны с особыми условиями</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 47:07:0502046 - Номер кадастрового квартала</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid red; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 1 - Обозначение новой характерной точки</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> :339 - Кадастровый номер здания</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: black; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> - Граница населенного пункта</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> - Граница зоны с особыми условиями</li> </ul> |
|--|---|

Подпись \_\_\_\_\_



Дата " 09 " 07 2025 г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица, составившего описание местоположения границ объекта

## ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

**местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории**

**Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой»**

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

### Раздел 1

#### Сведения об объекте

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта	Ленинградская область, м. р-н Всеволожский, г.п Токсовское
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (P +/- Дельта P)	978 +/- 11 м <sup>2</sup>
3.	Иные характеристики объекта	-

## Раздел 2

### Сведения о местоположении границ объекта

1. Система координат МСК-47, зона 2

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	462027.91	2228550.70	Картометрический метод	0.10	-
2	462099.07	2228551.59	Картометрический метод	0.10	-
3	462100.62	2228551.78	Картометрический метод	0.10	-
4	462100.26	2228554.65	Картометрический метод	0.10	-
5	462104.29	2228555.16	Картометрический метод	0.10	-
6	462102.20	2228572.03	Картометрический метод	0.10	-
7	462106.17	2228572.52	Картометрический метод	0.10	-
8	462105.79	2228593.08	Картометрический метод	0.10	-
9	462105.98	2228604.49	Картометрический метод	0.10	-
10	462071.58	2228605.89	Картометрический метод	0.10	-
11	462030.78	2228627.89	Картометрический метод	0.10	-
12	462029.36	2228622.68	Картометрический метод	0.10	-
13	462069.40	2228600.60	Картометрический метод	0.10	-
14	462100.95	2228599.47	Картометрический метод	0.10	-
15	462100.89	2228592.93	Картометрический метод	0.10	-
16	462100.73	2228573.90	Картометрический метод	0.10	-
17	462100.71	2228569.94	Картометрический метод	0.10	-
18	462102.86	2228556.34	Картометрический метод	0.10	-
19	462027.72	2228556.18	Картометрический метод	0.10	-
1	462027.91	2228550.70	Картометрический метод	0.10	-

## 3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

### Раздел 3

#### Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

1. Система координат -

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

## План границ объекта



Масштаб 1:1000

**Условные обозначения**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> - Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности</li> <li><span style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">1</span> - Обозначение новой характерной точки</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> - Граница зоны с особыми условиями</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> - Граница кадастрового квартала</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid magenta; margin-right: 5px;"></span> - Граница территории</li> <li><span style="color: blue; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">47:07:0502046</span> - Номер кадастрового квартала</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">ЗОУИТ 1</span> - Зона с особыми условиями использования территории<br/>ЗОУИТ 1 — Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой»</li> <li><span style="font-weight: bold; font-size: 1.2em;">:47</span> - Кадастровый номер земельного участка</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid purple; margin-right: 5px;"></span> - Граница населенного пункта</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> - Граница зоны с особыми условиями</li> </ul> |
|--|---|

Подпись \_\_\_\_\_



Дата " 09 " 07 2025 г.

*Место для оттиска печати (при наличии) лица, составившего описание местоположения границ объекта*

## ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

**местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории**

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой»**

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

### Раздел 1

#### Сведения об объекте

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта	Ленинградская область, м. р-н Всеволожский, г.п Токсовское
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	476 +/- 8 м <sup>2</sup>
3.	Иные характеристики объекта	-

## Раздел 2

### Сведения о местоположении границ объекта

1. Система координат МСК-47, зона 2

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	462026.48	2228539.19	Картометрический метод	0.10	-
2	462027.91	2228550.70	Картометрический метод	0.10	-
3	462027.72	2228556.18	Картометрический метод	0.10	-
4	462027.74	2228570.89	Картометрический метод	0.10	-
5	462028.36	2228601.51	Картометрический метод	0.10	-
6	462029.36	2228622.68	Картометрический метод	0.10	-
7	462030.78	2228627.89	Картометрический метод	0.10	-
8	462024.08	2228627.99	Картометрический метод	0.10	-
9	462023.08	2228601.51	Картометрический метод	0.10	-
10	462022.97	2228587.40	Картометрический метод	0.10	-
11	462022.92	2228571.15	Картометрический метод	0.10	-
12	462021.08	2228539.99	Картометрический метод	0.10	-
1	462026.48	2228539.19	Картометрический метод	0.10	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

### Раздел 3

#### Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

1. Система координат -

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

**Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам.**

**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ).**

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

**а) разрешается:**

сохранение и восстановление композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;

сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

работы по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм.

**б) запрет:**

на осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий;

на уничтожение ценных зеленых насаждений;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов;

запреты, устанавливаемые в зависимости от вида и характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды:

на размещение объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны и деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и охраняемый природный ландшафт;

на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной

среды объекта культурного наследия или препятствующих сохранению и (или) восстановлению такой среды, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

на строительство линейных объектов, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию охраняемого природного ландшафта, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, композиционной связи с объектом культурного наследия охраняемого природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства. в.

### **Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1).**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1 устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

#### **а) разрешается:**

строительство, ремонт и обустройство дорог, устройство тротуаров, прозрачных ограждений, наружного освещения, установка малых архитектурных форм, оборудования, предназначенного для санитарного содержания территории;

строительство сетей трубопроводов (в том числе газопроводов, теплопроводов) подземным способом;

благоустройство, ремонт, реконструкция и устройство инженерных сетей при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на объект культурного наследия и окружающую застройку,

установка временных построек, киосков, навесов в границах территорий общего пользования, необходимых для ремонта и реконструкции систем жизнеобеспечения;

проведение археологических полевых работ;

**б) запрет:**

на строительство объектов капитального строительства;

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

на прокладку инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) надземным способом;

на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды №

на установку со стороны улиц ограждений из бетонных плит, металлопрофиля; использование в окраске ограждений ярких цветов;

на проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объекта культурного наследия, без согласования с органом, уполномоченным в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

на размещение площадок для мусоросборников, контейнеров для отходов напротив объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

на организацию стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территорий объекта культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

Приложение №2

к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, разработанного ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г., в целях установления границ территорий, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия

**Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы**

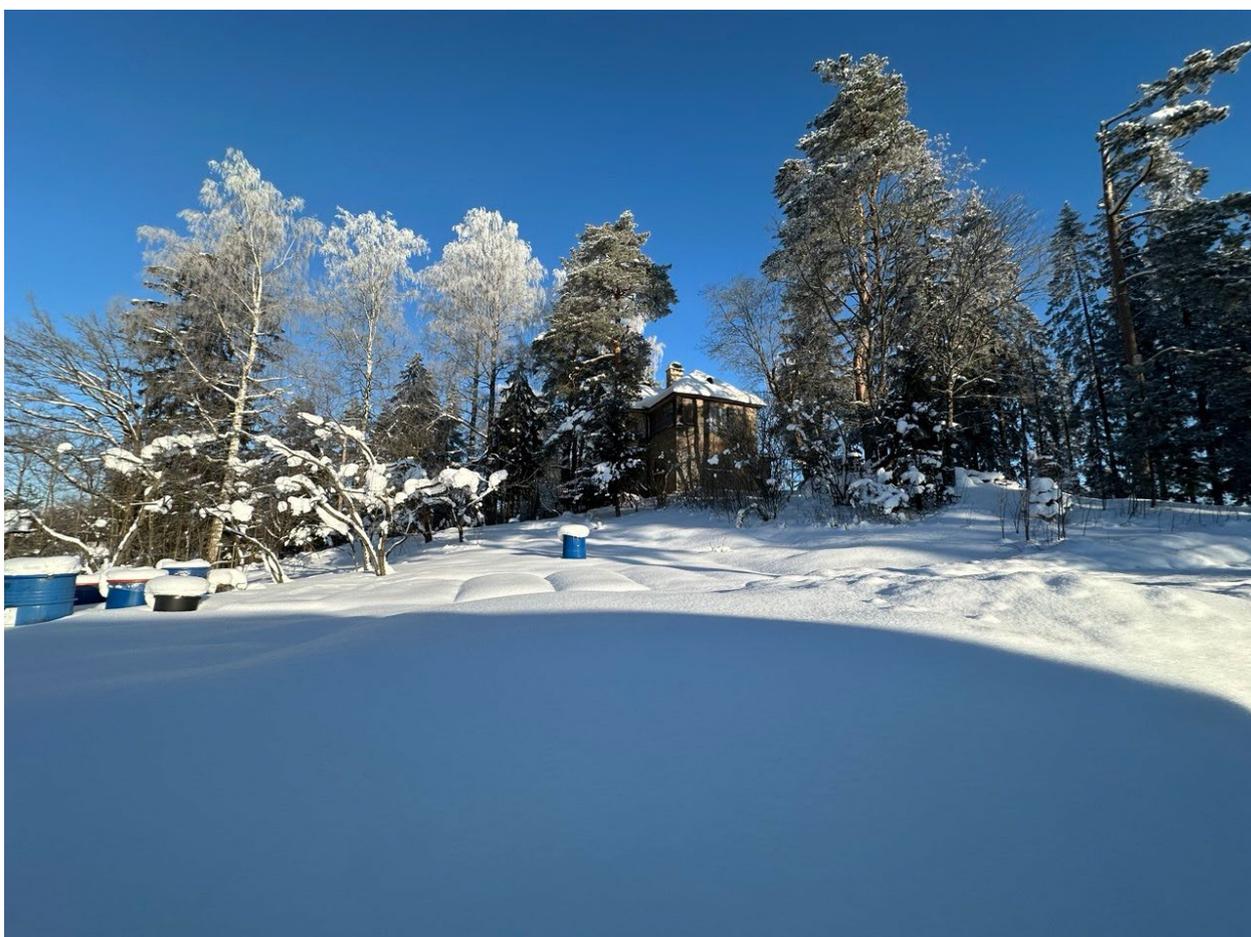
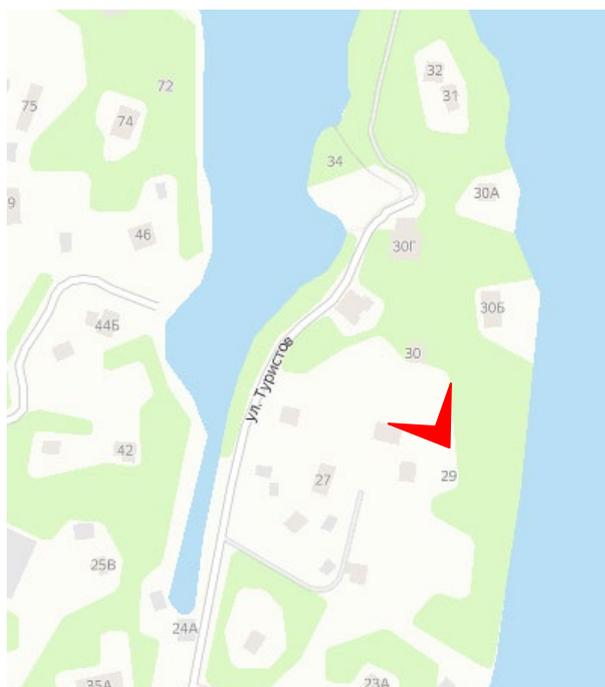
## **Список фотографий:**

**(фотосъемка проведена аттестованным экспертом В.Н. Николаевой)**

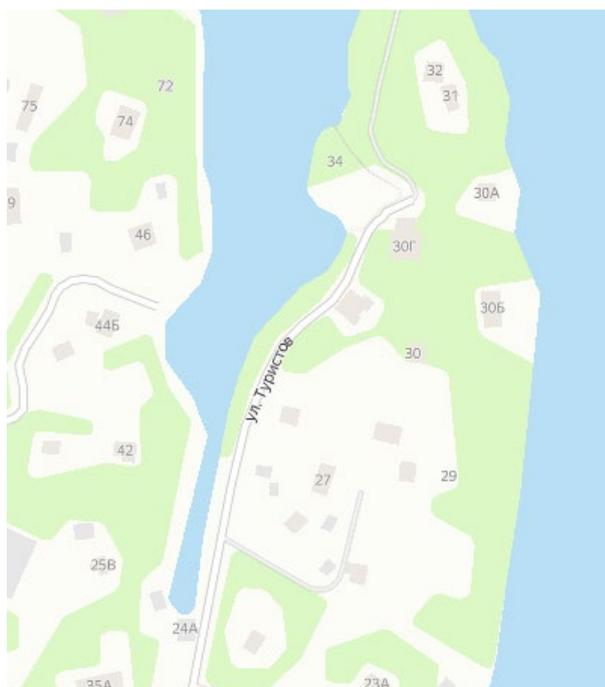
1. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, с юго-востока.
2. Лицевой западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.
3. Южный и восточный фасады объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.
4. Восточный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.
5. Восточный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.
6. Пристройки к северному фасаду объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.
7. Территория к юго-востоку от объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.
8. Территория к востоку от объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.
9. Территория к востоку от объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.
10. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.
11. Территория к юго-западу от территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.

12. Территория к западу от территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.

13. Территория к югу от территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.



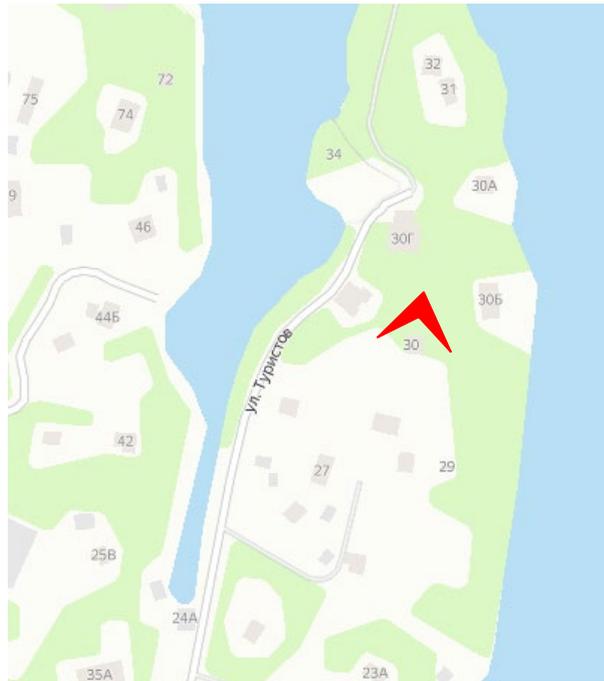
1. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, с юго-востока.



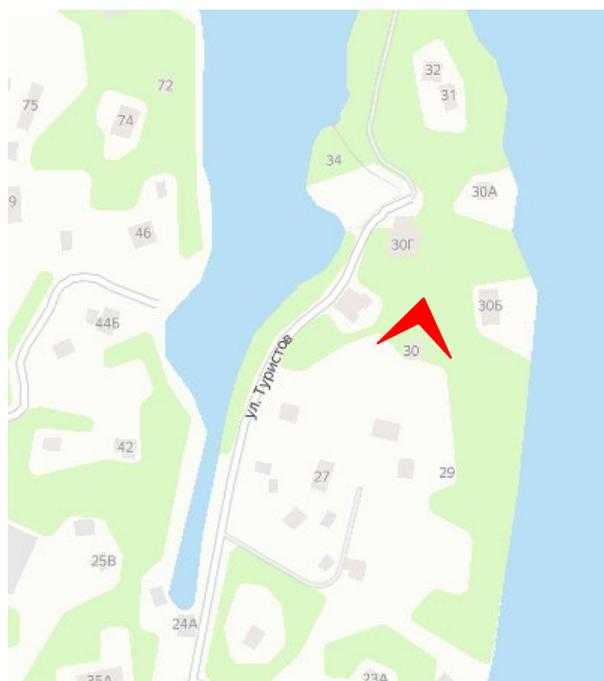
2. Лицевой западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.



3. Южный и восточный фасады объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.



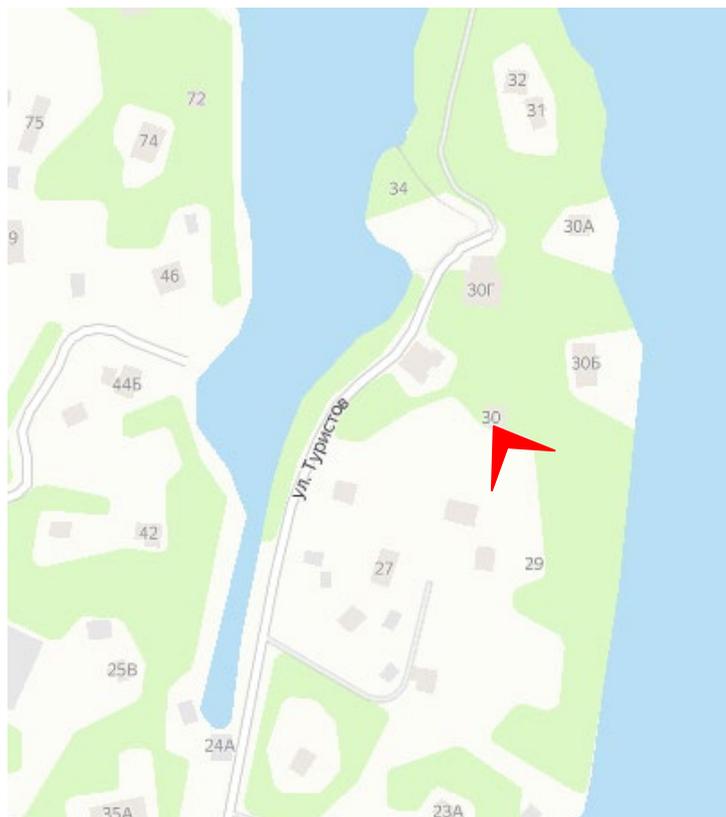
4. Восточный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.



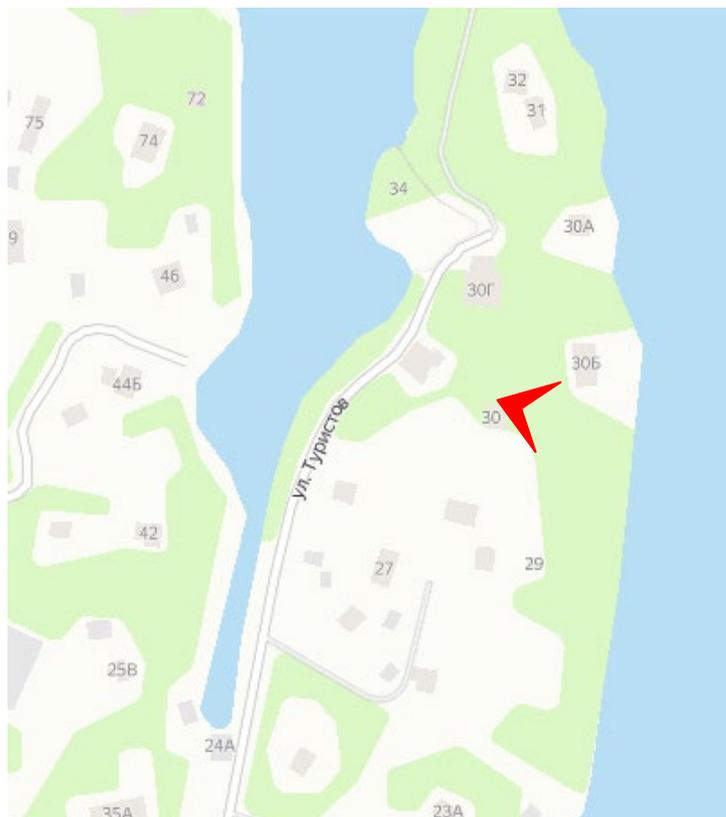
5. Восточный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.



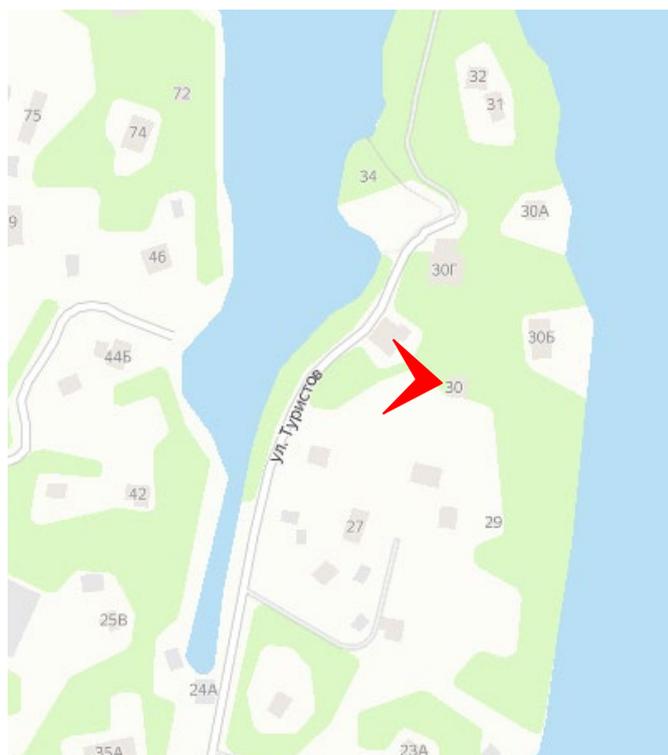
6. Пристройки к северному фасаду объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.



7. Территория к юго-востоку от объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.



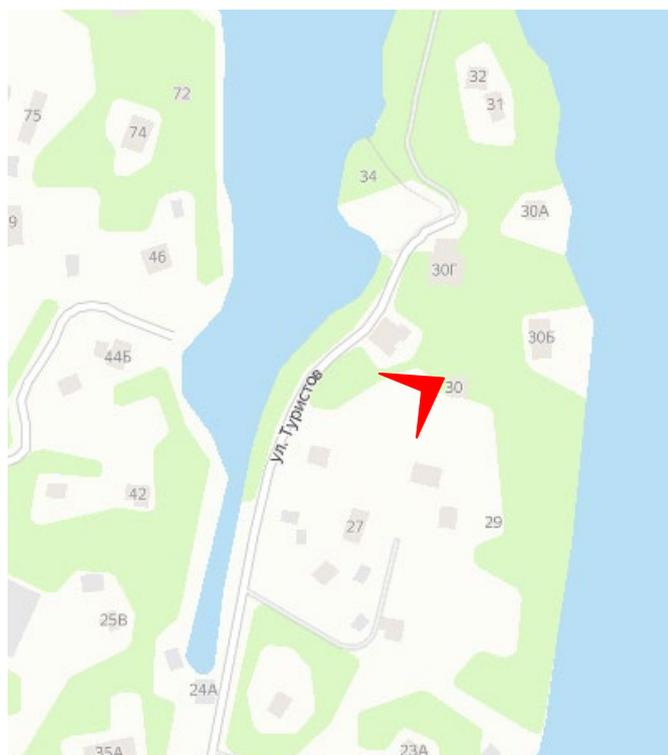
8. Территория к востоку от объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.



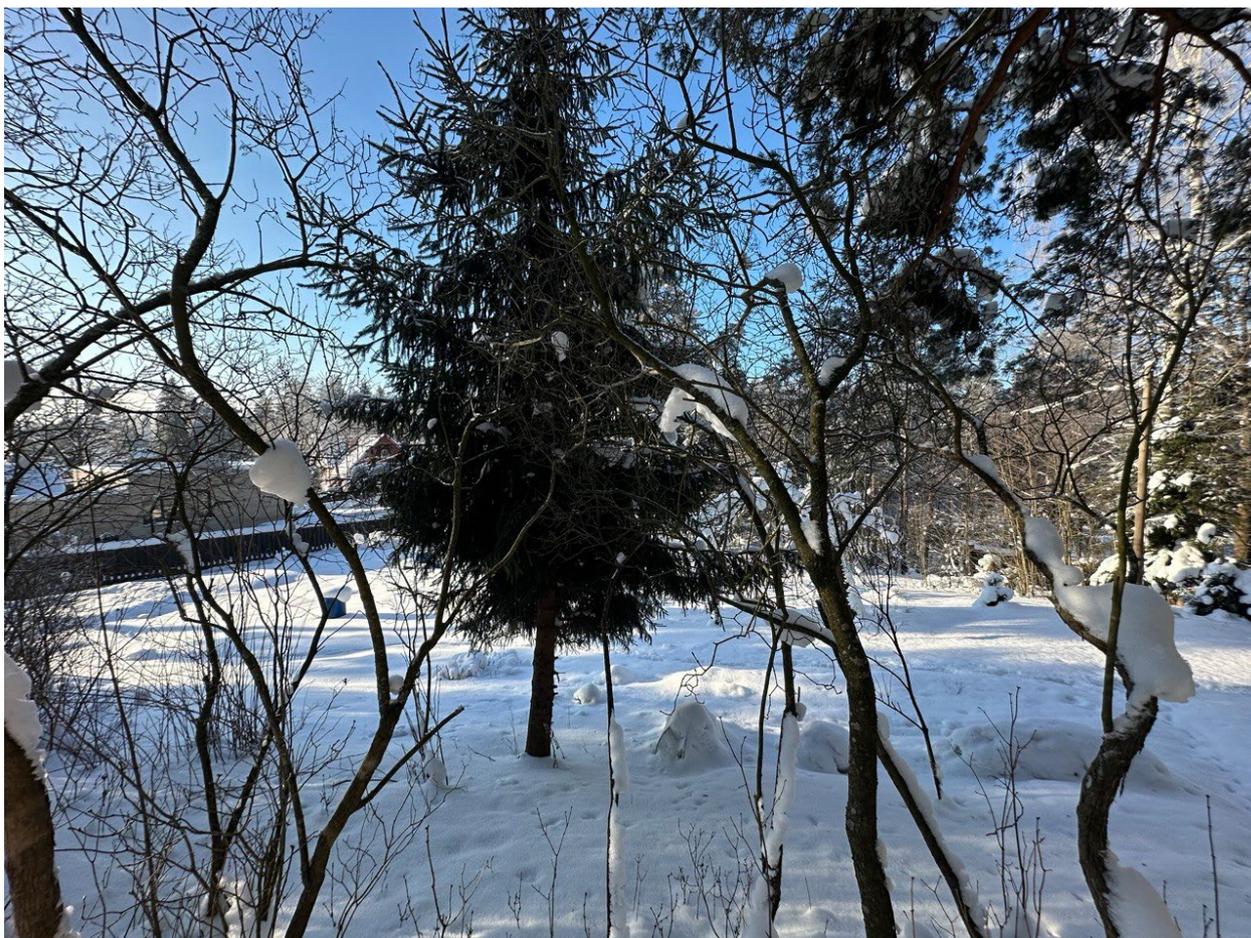
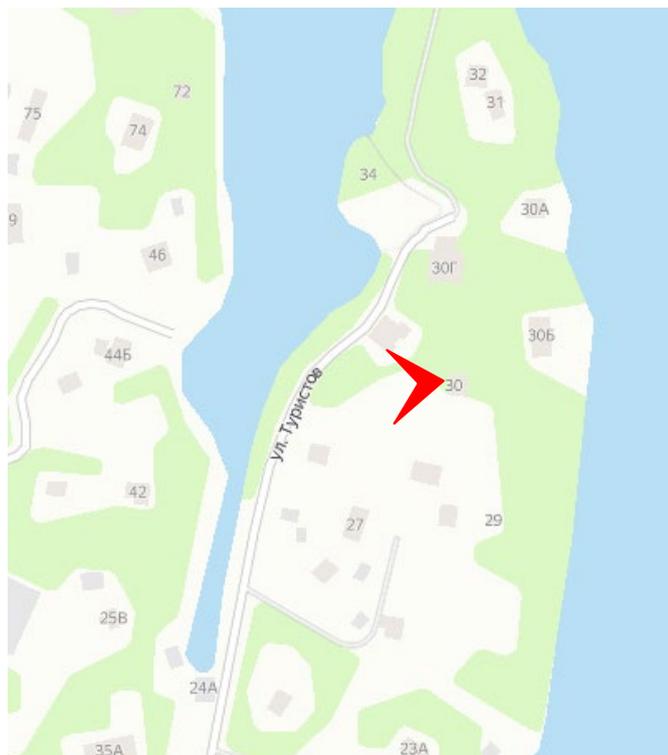
9. Территория к востоку от объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.



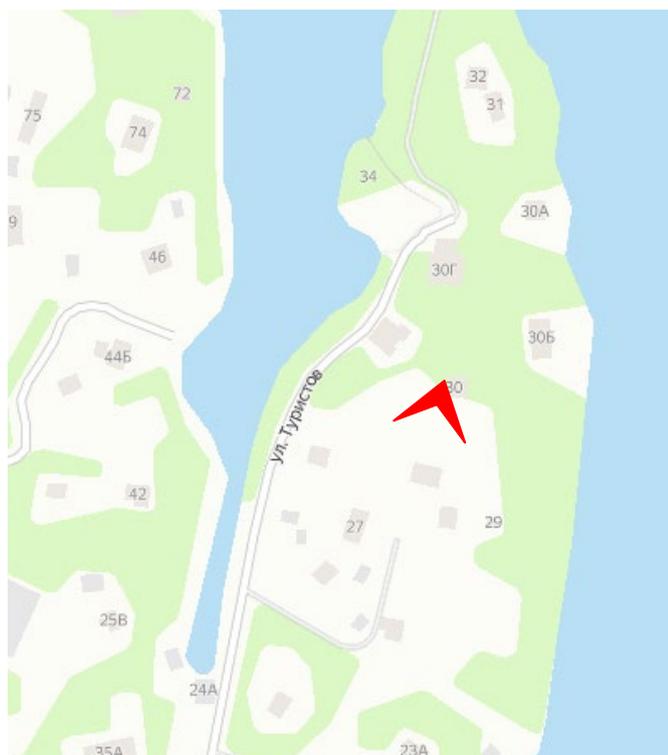
**10.** Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.



11. Территория к юго-западу от территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.



12. Территория к западу от территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.



**13.** Территория к югу от территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30.

### Приложение №3

к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, разработанного ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г., в целях установления границ территорий, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия

## **Протоколы заседаний экспертной комиссии**

## ПРОТОКОЛ №1

заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, разработанного ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г., в целях установления границ территорий, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия

г. Санкт-Петербург, Ленинградская область,  
Всеволожский район, г.п. Токсово

05 декабря 2025 г.

### Присутствовали:

**ГУБИН Ян Владимирович**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 11 октября 2021 г. №1668, от 25 декабря 2023 г. №3493 и от 24 января 2024 г. №105)

**БОРИСЕНКО Евгений Павлович**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 12 апреля 2024 г. № 673).

**ЗАЙЦЕВА Дарья Александровна**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» № 2483 от 24.08.2023 и № 1156 от 27.06.2025 г.)

### Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии исходя из срока проведения экспертизы.
6. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

### Слушали:

#### 1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить состав членов экспертной комиссии: Е.П. Борисенко, Я.В. Губин, Д.А. Зайцева

#### 2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали: Д.А. Зайцеву о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии был поставлен на голосование.

Решили:

- председателем экспертной комиссии выбрать Я.В. Губина
- ответственным секретарем выбрать Д.А. Зайцеву

Голосование:

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

Принято единогласно.

### **3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.**

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28, 29, 30, 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530; другими федеральными законами, а также настоящим порядком;

2) Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь;

3) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 13 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

4) Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя экспертной комиссии;

5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;

- протоколы рабочих встреч и заседаний;

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем экспертной комиссии.

Голосование:

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

Принято единогласно.

### **4. Об определении основных направлений работы экспертов.**

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

1) Я.В. Губин проводит комплексный анализ документов и докладывает комиссии предварительные результаты рассмотрения.

2) Д.А. Зайцева проводит анализ проектных решений.

3) Е.П. Борисенко проводит визуальное исследование объекта и проверяет соответствие проектных решений требованиям государственной охраны объекта культурного наследия.

Голосование:

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

Принято единогласно.

### **5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.**

Решили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с **05 декабря 2025 г. по 05 марта 2026:**

- 05 декабря 2025 – 05 декабря 2025 - натурное обследование объекта культурного наследия.

- 06 декабря 2025. –11 января 2026 - ознакомление с ранее разработанными материалами и проектом зон охраны объекта культурного наследия.

- 12 января 2026 – 05 марта 2026 - обработка материала, подготовка материалов, подготовка Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия.

Голосование:

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

Принято единогласно.

**6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.**

Я.В. Губин уведомил членов комиссии о том, что от заказчика получен комплект материалов в составе:

- «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, разработанный ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г.;

**Решили:**

Запрашивать у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Голосование:

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

**Принято единогласно.**

Председатель экспертной комиссии:



Я.В. Губин

Ответственный секретарь экспертной комиссии:



Е.П. Борисенко

Член экспертной комиссии:



Д.А. Зайцева

## ПРОТОКОЛ №2

заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, разработанного ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г., в целях установления границ территорий, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия

г. Санкт-Петербург

05 марта 2026 г.

### Присутствовали:

#### Председатель экспертной комиссии:

**ГУБИН Ян Владимирович**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 11 октября 2021 г. №1668, от 25 декабря 2023 г. №3493 и от 24 января 2024 г. №105)

#### Ответственный секретарь экспертной комиссии:

**БОРИСЕНКО Евгений Павлович**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 12 апреля 2024 г. № 673).

#### Член экспертной комиссии:

**ЗАЙЦЕВА Дарья Александровна**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» № 2483 от 24.08.2023 и № 1156 от 27.06.2025 г.)

### Повестка дня:

1. Итоговое рассмотрение проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1927 жил и работал писатель А.Н. Толстой», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Туристов, 30, разработанного ИП Аврухом Львом Григорьевичем в 2025 г., в целях установления границ территорий, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.
2. Подписание экспертного заключения, оформленного в виде акта.
3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

### 1. Слушали:

Д.А. Зайцеву о рассмотрении предоставленной документации.

Эксперты отметили, что предоставленный проект зон охраны соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Голосование:

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

Решение: принято единогласно.

### Решили:

Эксперты считают, что установленные проекта зон охраны границы территорий зон охраны объекта культурного наследия, особые режимы использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Проект зон охраны соответствует требованиям Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

## **2. Подписание заключения экспертизы.**

Я.В. Губин представила заключение экспертизы, оформленное в виде акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы, в электронном виде.

Я.В. Губин, Е.П. Борисенко, Д.А. Зайцева произвели подписание заключения усиленными квалифицированными электронными подписями в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530.

## **3. О передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.**

Голосование:

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

Решение: принято единогласно.

### **Решили:**

Направить заказчику заключение экспертизы, подписанное усиленными квалифицированными электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) и sig.

Председателю экспертной комиссии оставить у себя на хранении копию заключения экспертизы с прилагаемыми к нему документами и материалами.

### **Принято единогласно.**

Председатель экспертной комиссии:



Я.В. Губин

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Е.П. Борисенко

Член экспертной комиссии:

Д.А. Зайцева

**Содержание:**

№ пр	Наименование	Страницы
1	Акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы	1-17
2	Приложение №1. Схема границ зон охраны, планы и координаты характерных (поворотных) точек границ зон охраны, режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия	18-32
3	Приложение №2. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы	33-48
4	Приложение №3. Протоколы заседаний экспертной комиссии	49-54