

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023)

Дата начала проведения экспертизы	06.02.2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	27.02.2026 г.
Место проведения экспертизы	г. Выборг, г. Санкт-Петербург
Заказчик экспертизы (заявитель)	Ладов Анатолий Николаевич, действующий на основании выписки из ЕГРН от 06.02.2026 г. (сведений о зарегистрированных правах) на помещения № 105, расположенных на 1-ом этаже в здании по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, МО «Город Выборг», ул. Крепостная, д. 8 (кад. № 47:01:01070001:2766)

Сведения об экспертах (состав экспертной комиссии): председатель экспертной комиссии **Прокофьев Михаил Федорович**; ответственный секретарь экспертной комиссии **Глинская Наталия Борисовна**; член экспертной комиссии **Калинин Валерий Александрович**

Фамилия, имя, отчество	Прокофьев Михаил Федорович , председатель экспертной комиссии
Образование	Высшее (Ленинградский Государственный Университет имени А.А. Жданова)
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	44 года
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
Фамилия, имя, отчество	Глинская Наталия Борисовна , секретарь экспертной комиссии
Образование	Высшее (Санкт-Петербургский Государственный Академичес-

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

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

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

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.
«27» февраля 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.
«27» февраля 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Эксперт, член экспертной комиссии: Калинин В.А.
«27» февраля 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Основания проведения государственной историко-культурной экспертизы:

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

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

определение соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023).

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

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023).

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

1. «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2026 г. (шифр 01-2023)), в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

- Том 1.1. Предварительные работы (шифр 01-2023-ПР);

Раздел 2. Научные исследования:

- Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка (шифр 01-2023-НИ.ИАИ);

- Том 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер (шифр 01-2023-НИ.ИАИ.ОЧ);

- Том 2.3. Инженерно-техническое исследование. Отчет по результатам технического обследования состояния несущих конструкций части здания (шифр 01-2023-НИ.ТО);

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

Подраздел 1. Пояснительная записка:

- Том 3.1. Пояснительная записка (шифр 01-2023-П-ПЗ);

Подраздел 2. Архитектурные решения:

- Том 3.2. Архитектурные решения (шифр 01-2023-П-АР);

Подраздел 3. Конструктивные решения:

- Том 3.3. Конструктивные решения (шифр 01-2023-П-КР);

Подраздел 4. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения:

- Том 3.4.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения (шифр 01-2023-П-ИОС1.ЭОМ);

- Том 3.4.2. Часть 2. Система водоснабжения (шифр 01-2023-П-ИОС2.ВК);

- Том 3.4.3. Часть 3. Система водоотведения (шифр 01-2023-П-ИОС3.ВК);

Раздел 5. Проект организации проведения работ по сохранению объекта:

- Том 3.5. Проект организации проведения работ по сохранению объекта (шифр 01-2023-П-ПОР).

2. Планы из технических паспортов здания по адресу: г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, от 1948 и 1989 гг.

3. Выписка на нежилые помещения № 1-6 из технического паспорта жилого дома, находящегося по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, от 20.05.2005 г.

4. Выписка из ЕГРН от 06.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-15617508 на нежилые помещения 1-го этажа площадью 147.7 м², расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО «Город Выборг», г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (пом. 105).

5. Приказ МК РФ от 26.04.2017 г. № 87850-р «О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом», XVI в. (Ленинградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

6. Охранное обязательство на объект культурного наследия от 10.05.2017 г. № 01-04/17-123. Выдержка.

7. Паспорт объекта культурного наследия от 10.05.2017 г.

8. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.12.2018 г. № 01-03/18-17 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия федерального зна-

- чения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г.Выборг, ул. Крепостная, д. 8».
9. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 11.11.2019 г. № 01-03/19-455 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8».
12. Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 07.02.2023 г. № 04-01/23-06.
9. Акт технического состояния от 28.07.2025 г.

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

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

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

1) Исследования помещений 1-го этажа, расположенных в объекте культурного наследия по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, выполнены на основании изучения представленной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования).

2) При проведении государственной историко-культурной экспертизы выполнены:

- изучение историко-архивных и библиографических исследований, архивных материалов и библиографических источников по зданию в целом и исследуемым помещениям 1-го этажа;
- изучение и анализ проектной документации, представленной на экспертизу;
- ознакомление и изучение Предмета охраны объекта;
- ознакомление, изучение и анализ правоустанавливающих документов;
- ознакомление с объектом - помещениями 1-го этажа в натуре;
- фотографическое изображение объекта (помещений 1-го этажа, общего вида фасадов и их фрагментов, соответствующих приспособляемым помещениям);
- анализ соответствия представленной проектной документации 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 (в соответствии с п. 20, пп. «к» Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»):

Общие сведения:

Объект культурного наследия федерального значения «Жилой дом», расположен в историческом центре г. Выборга на межевом участке № 18, квартала № 6 бывшего городского района Линнойтус (согласно генплану города 1861 г.), по адресу: ул. Крепостная, 8.

История формирования квартала, участков и их застройки

История формирования территории, на которой находится объект, начинается в 1-ой половине XIV в. в результате быстрого роста торгово-ремесленного значения Выборга.

Юго-восточнее острова с замком, воздвигнутым в конце XIII в., ядром будущего Выборга, располагалась материковая часть (скалистый и крутой мыс), постепенно заселявшаяся и застраиваемая. Вначале поселение размещалось по берегам С-З части мыса. Были проложены главные дороги, построены собор, 2 монастыря (Доминиканский – Черных братьев и Францисканский – Серых Братьев), устроена гавань. Узкие и извилистые улицы изгибались вверх и вниз по холмам. Купцы занимали места поблизости гавани.

В 1403 г. Выборг получил статус города, и началось интенсивное развитие его застройки вдоль Карельской дороги, где была сосредоточена основная торговля, связанная с сухопутным путем. Вдоль нее селились иностранные купцы, вследствие чего эта улица стала называться Немецкой. На одной из высоких точек скальной возвышенности города, на горе Клокбергет была построена первая деревянная ратуша со сторожевой башней.

В 1470-е гг. Выборг стал пограничным городом Шведского королевства. Вместе с застройкой и 2 монастырями он был обнесен каменными оборонительными стенами по периметру мыса. Территория, окруженная укреплениями, стала называться Каменным городом. Выборг стал городом-крепостью.

Планировочная, радиально-кольцевая структура города носила нерегулярный характер. Внешнее кольцо составляли каменные стены, внутреннее - 2 улицы, отходившие в противоположные стороны от предмостовой площади: Восточная (совр. Северный вал, переходящий в ул. Прогонную) и Западная, ведущая к порту и проходившая вдоль морской стороны городских стен (совр. Южный вал). Были разбиты 3 основные улицы, остальные располагались в хаотичном порядке. Застройка развивалась с учетом скалистого рельефа и

расположения доминант. Городским центром оставался Кафедральный собор с Соборной площадью. Дома строились деревянные с хозяйственными дворами.

Территория рассматриваемого квартала находилась северо-восточнее Соборной площади. Ратушная площадь находилась в высокой и мало застроенной точке мыса – на горе Клокбергет. Она переходила в площадь, расположенную перед Доминиканским монастырем. Третья площадь располагалась с севера перед Францисканским монастырем.

Кварталы имели нерегулярную планировку. От площади в разных направлениях расходились искривленные узкие улицы, соединявшиеся между собой такими же поперечными, расчленявшими территорию города на кварталы различной плановой конфигурации.

Современный квартал расположен в северной части средневекового города и включает в себя почти всю площадь средневекового северного, выгнутого в плане четырехугольного, квартала и большую часть южного четырехугольного малого квартала. Его западная часть выходила на главную Соборную площадь.

К С-В от Кафедрального собора была проложена Пииспангатен (совр. ул. Подгорная). С севера вдоль крепостной стены проходила ул. Тюскагатан, предшественник совр. Северного вала. Направление совр. ул. Крепостной с С-З на Ю-В было определено расположением торговых зданий. Юго-восточной границей обоих средневековых кварталов была изогнутая улица, пересекавшая город с С-В на Ю-З - от С-В крепостной стены с воротами до ее Ю-З стены. Вся территория в пределах городских стен была застроена.

Участок, на котором расположен объект, в начале XVI в. занимал почти всю центральную часть 2-го квартала. Его южный угол выходил на средневековую улицу, ведущую к востоку, - ул. Верхней (совр. Крепостная).

В 1560-1590-е гг. город был окружен новыми крепостными стенами Рогатой крепости (Горнверк) для защиты города с востока, Ю-В и юга. Возведение новых укреплений велось почти 30 лет. Территорию между стенами старой обветшавшей крепости и новой назвали Земляным городом. В старых крепостных стенах остался Каменный город.

Облик городской застройки в XVI–начале XVII вв. представлял собой беспорядочно расположенные и поставленные впритык друг к другу дома с массивными каменными нижними ярусами с хозяйственными помещениями и деревянными жилыми верхними. Между домами извивались узкие улицы шириной, переулки и тупики. Плотность и беспорядочность застройки приводили к многочисленным пожарам.

Попытки упорядочить планировку Выборга и провести санитарные мероприятия были предприняты в 1540-х гг. Предписывалось расширить поперечные улицы путем переноса домов и отнести постройки от городской стены на 6 м, замостить камнем улицы, снести бани, устроить отхожие места в земле. Для лучшего наблюдения за территорией,

вне города с городской стены предусматривалось уничтожение хмельников с ее внешней стороны и понижение заборов.

В 1555 г. было приказано перенести скотные дворы и свинарники за пределы городских стен, засыпать ямы и удалить нечистоты, но указ выполнялся в замедленных темпах. В 1569 г. в обязанность горожанам стало в течение 10 лет деревянные дома заменить каменными, но к 1575 г. они так и не были перестроены.

В последующие годы деревянная застройка неоднократно уничтожалась пожарами. В 1602 г. в противопожарных целях предписывалось ввести специальный надзор и расширить улицы и переулки. После сокрушительных пожаров новые дома стали строить целиком каменными или же деревянными на каменных подвалах.

После пожаров 1620 и 1628 гг. возникла необходимость разработки нового генерального плана города с урегулированием его планировочной структуры. Регулярный план был разработан инженером А. Торстенсоном с помощью землемера А. Стренга в 1640 г.

Согласно новому плану Каменный город был разделен на прямоугольные кварталы. Улицы проводились прямолинейно, почти без учета рельефа. Основу уличной сети составили 4 главных улицы, проходившие вдоль мыса с С-З на Ю-В. Скоторогонная ул. (Карьяпортинггатан), упиравшаяся в Главные ворота (у Круглой башни) была выпрямлена. Направление ул. Верхней сохранила ул. Большая (Дроттнинггатан, ул. Крепостная), шедшая от Абовского моста к стенам Новой крепости. Параллельно последней улице были пробиты 2 новые Вакторнс - мимо старой Ратуши и до городской стены недалеко от башни Св. Андреаса (ул. Сторожевой башни) и Клокстернгатан - мимо Доминиканского монастыря до стены у башни Ратуши (ул. Выборгская). Направления старых улиц послужили прокладке новых. Так, например, ул. Кюркиогатан, ограничивающая 2 ранних квартала с запада, была выпрямлена и получила название Пииспанкату (Епископская, Подгорная), а выпрямленная улица с С-В стала называться Вииспортинкату (ул. Водной заставы).

Некоторые сохранившиеся до сегодняшнего времени здания обозначают направления улиц дорегулярного плана города (дома по ул. Прогонной, 9, 10, Кафедральный собор (руины), Костел Гиацинта (ул. Водной заставы, 4).

Были установлены требования к новой застройке, в которых говорилось о противопожарной безопасности и презентабельности внешнего облика города. Владельцам участков, расположенных рядом с Ратушной площадью и у Кафедрального собора, вменялось в обязанность возводить только каменные здания.

Современный квартал приобрел свои четкие плановые габариты и очертания в 1650-х годах. Он ограничен с С-В – ул. Карьяпортинкату (ул. Прогонная), с Ю-В – ул. Вииспортинкату (Водной заставы), с Ю-З – Дроттнинггатан (Катаринанкату, ул. Крепостная), с

С-З – Пииспанкату (ул. Подгорная). Последняя улица частично сохранила направление старой улицы, стала криволинейной и проходила вдоль дома епископа (совр. ул. Подгорная, 9) и располагавшихся на тот момент других зданий. За счет этого северный угол современного участка, который был выделен в западном углу нового квартала, был срезан.

Соседний С-З квартал приобрел сложную в плане конфигурацию, с запада от него образовалась новая Ратушная площадь, перед ней – само здание Ратуши. Этот дом стал важным градоформирующим объектом площади в данной части города. Около нее строились дома городской верхушки. Был определен социальный характер расселений жителей в городе. Здесь селились ратманы, бургомистры, богатые купцы.

Участки в квартале занимали семьи знатных родов. Карьяпортинкату (С-В граница квартала) была самой оживленной торговой улицей. В ее начале, в северной части соседнего квартала, находилась Малая таможня, дома бургомистров, ратманов. На Весипортинкату (Водной заставы) жили магистры, лектор, ратманы, купцы и т.п. Затем тут появился костел Гиацинта (ул. Водной заставы, 3). На Пииспанкату, С-З границе квартала, стоял дом епископа (Подгорная, 9); на угловом участке (пересечение Пииспанкату и Дроттнингсгатан) проживали бургомистры. Владелец исследуемого участка не установлен.

В начале XVIII в. Выборг и земли вокруг него по итогам Северной войны вошли в состав Российской империи. Город стал российской пограничной крепостью и быстро заселялся. В Выборге размещались русские солдаты инженерных гарнизонов, селились чиновники, мелкие торговцы, маркитанты, купцы.

В городе начались работы по восстановлению разрушенной застройки и строительству новой. Старая городская стена подверглась частичной перестройке. Командиры инженерных частей, считавшие себя высшей строительной частью, захватывали свободные участки и приглянувшиеся строения. На землях вокруг города стали возникать новые пригороды (форштадты), с С-З стороны за замком в 1730-х гг. строились фортификации, получившие название в честь Анны Иоанновны (Крепость Корон-Санкт-Анна).

Ремонтные работы в Главной крепости (Каменного города) начались с 1720 г. Планировка города не претерпела особых изменений. Разрушенные здания и строения восстановили. В здании на исследуемом участке расположилась резиденция обер-комендантов, просуществовавшая здесь до 1745 г. Затем дом был отдан Выборгской соборной (кафедральной) школе, возобновившей свою деятельность после ее упразднения в конце XVII в.

К середине XVIII в. застройка ул. Дроттнингсгатан (Крепостная) была представлена одно-, и двухэтажными домами на высоких каменных нижних ярусах. Фасады зданий имели простые композиционные решения.

К 1756 г. на южном угловом участке квартала находилась усадьба, включавшая:

прямоугольный в плане жилой дом в западном углу, построенный после регулярной планировки города и поставленный торцом по отношению к красной линии ул. Дроттинсгатан, и средневековый, прямоугольный в плане дом на каменном подвале, построенный до 1640-х гг. и располагавшийся под углом к улице, указывая направление средневековой улицы; небольшой прямоугольный дом вдоль Весипортинкату; 4 дворовых постройки во дворе. Участок имел трапециевидную в плане форму, усеченную в северном углу.

Городская застройка продолжала подвергаться пожарам. Один из пожаров 1793 г. разрушил почти весь город. Были уничтожены деревянные строения, в руины превращены Кафедральный собор, монастырь Черных братьев и иные дома. На исследуемом участке сохранился только подвал каменного дома в западном углу (на сегодняшний день выявлен еще каменный подвал средневекового дома).

В 1793 г. исследуемый участок вместе с застройкой и С-З соседний участок № 160 (ул. Крепостная, 6) были выкуплены купцом Х. Данненбергом. После пожара 1793 г. усадьба была продана ротману Ю.И. Бартраму. Затем Х. Данненберг снова возвратил себе этот участок себе. При нем была проведена реконструкция застройки обоих участков.

После разработки генплана города 1794 г. застройка в квартале подверглась некоторой перестройке. Его С-З граница получила современное направление при выпрямлении. Здание епископа оказалось смещенным по диагонали относительно этой улицы. Угловой участок № 150 должен был приобрести прямоугольную плановую конфигурацию, но в результате остался трапециевидным с ломаной линией С-В границы. В площадь участка вошла часть участка № 151. Здания сохранялись каменными, двухэтажными с деревянными служебными и хозяйственными строениями в глубине участков.

В 1794 г. каменный жилой дом в западном углу исследуемого участка был восстановлен и продлен вдоль С-З границы одноэтажным дворовым крылом для размещения там конюшни и каретника. В южном углу участка был построен новый каменный, прямоугольный в плане, двухэтажный жилой дом с дворовыми пристройками. В объем нового дома был включен сохранившийся каменный подвал средневекового дома. Вдоль северной границы участка был построен Г-образный в плане дворовый двухэтажный флигель.

Проектные чертежи здания на тот период не выявлены. Согласно сохраненному объему прямоугольный в плане высокий нижний ярус с одноэтажной пристройкой главного входа с С-З имел закругленный южный угол. Вход осуществлялся по деревянному крыльцу (гранитная лестница вела на 2-ой ярус). Планировка помещений была анфиладной. В уличной части размещались парадные и жилые комнаты, в дворовой части – спальни, кухня и хозяйственные помещения. Жилые помещения отапливались печами.

В нижнем ярусе размещались 3 помещения для складских и иных хозяйственных

нужд (вход в них осуществлялся сбоку по каменной лестнице), угловое помещение с входом с Дроттнинггата и 4 помещения, входы в 2 из которых находились со стороны бокового С-З и дворового С-В фасадов. Помещения нижнего яруса были каменными сводчатыми. Оконными проемами освещались помещения в Ю-В части здания и одно в С-З части.

Под складскими помещениями нижнего яруса сохранилось сводчатое помещение погреба средневекового объема здания. Спуск в него осуществлялся по лестнице из входного помещения, расположенного со стороны двора.

Фасады первоначального объема дома были решены в стиле позднего классицизма. Юго-восточный фасад нижнего яруса имел 2 небольших лучковых окна, освещавшие помещения нижнего яруса, Ю-З фасад – один, такой же оконный проем и прямоугольный вход в угловое помещение. Фасады верхнего яруса имели прямоугольные оконные проемы и завершались простым карнизом. Здание было покрыто вальмовой крышей.

В 1804 г. вдова Данненберга продала жилой дом (совр. ул. Крепостная, 6) на соседнем участке школе для девочек, расположенной по Катаринанкату, 4 (ул. Крепостная, 4). Часть усадьбы на исследуемом участке в 1795 г. приобрел доктор богословия, пастор А. Валь еще в конце XVIII в. Второй жилой дом в 1822 г. принадлежал пекарю Зинке (в 1850-е гг. его наследникам). В 1834 г. часть усадьбы, принадлежащая Валью, перешла в руки его наследника А. Вахлину. В 1860 г. 2-ой жилой дом также был выкуплен семьей Валь.

Семьи наследников рода Валь проживали здесь до 1918 г. В 1840-х - 1880-х гг. усадьба принадлежала оптовому торговцу, коммерческому советнику П. Валью, затем его компании «Поль Валь и Ко». С 1915 г. она перешла доктору Гарри Валью. В 1911 г. часть помещений, предположительно, во втором доме, арендовалась для военной аптеки.

В 1850 г. архитектор В. фон Карм разработал проект достройки углового жилого дома. Фасады дома представляли собой двухъярусную композицию. По 1-му проекту нижний рустованный ярус был отделен от верхнего межэтажной тягой и прорезан небольшими квадратными окнами с подоконными тягами и широкой лучковой аркой по 5-ой оси справа. Высокие прямоугольные окна с тягами верхнего яруса размещались по тем же осям. Фасады завершались венчающим карнизом с тягой. Крыша здания была невысокой вальмовой, покрытой металлом и не отапливаемой, со слуховыми окнами на скатах и дымовыми трубами на коньках. Согласно 2-му проекту рустовка нижнего этажа была убрана, сквозной проезд во двор имел псевдотрехцентровую арку. Вместо одного оконного проема над ней появилось 2 проема, смещенные по осям от соседних окон друг к другу. По внешним углам появились балконы с декоративными ограждениями. В результате фасады нового крыла жилого дома получили классицистическое решение, композиционно связанное с фасадами углового объема, имели отделку гладкой штукатуркой с выделением цоко-

ля, разделялись по вертикали межэтажной тягой и завершались упрощенным фризом и венчающим карнизом. Прямоугольные окна обоих ярусов с подоконными тягами имели равномерное распределение по уличному фасаду. Арка сквозного проезда была сделана прямоугольной. В ажурные ограждения угловых балконов были включены вензель «В» (начальная буква фамилии семьи Валя) и дата «1875», обозначающая завершение строительства первоначального углового объема здания со средневековым подвалом. Дворовые фасады нового крыла имели идентичные габариты и распределение проемов. Фрагмент С-З дворового фасада с аркой завершался треугольным фронтоном шириной в 5 проемов.

Входы в помещения 1-го этажа Ю-В крыла осуществлялись со стороны двора. Здесь, предположительно, размещались жилые помещения прислуги и службы. В жилые помещения 2-го этажа поднимались по деревянной лестнице, расположенной в С-В дворовой части крыла. Вход на 2-ой этаж в восточную часть дома осуществлялся из сквозного арочного проезда по четырехмаршевой лестнице. Планировка квартир была анфиладная. В Ю-З части были выделены помещения отходных мест. Помещения отапливались внутрискладными и угловыми печами и каминами.

К 1860 г. на участке сформировалась усадьба, включавшая П-образный угловой каменный двухэтажный жилой дом с крылом вдоль Весипортинкату и двухэтажный каменный, Г-образный в плане дом в западном углу с каменным подвалом в правой части и с Г-образными каменными и деревянными хозяйственными строениями и службами (кадетскими) вдоль западной и северной границ. Жилой дом в западном углу участка располагался ниже углового дома за счет понижения рельефа. Крыши жилых домов были покрыты металлом, крыши одноэтажных дворовых строений имели дощатое покрытие.

В 1861 г. был утвержден новый генплан Выборга (землемер Б. Ньюмальм), предусматривавший объединение старого города и новых районов в единую градостроительную композицию на основе общих планировочных осей, срытие части укреплений Рогатой крепости, расширение города в С-В, восточном, Ю-В направлениях, регулярную перепланировку старой части, унификацию плановых габаритов кварталов, земельных участков.

Старая часть города (Главной крепости) была расширена к Ю-В за счет разборки «крепостных верков». В ее площадь была включена территория, занимаемая ранее валами, бастионами, рвами и рavelинами. Здесь образовался район Линнойтус.

В 1871 г. был утвержден новый строительный устав. В районе Линнойтус разрешалось строить только каменные дома. Плотность застройки увеличилась. Жилые и общественные дома располагались по красным линиям, хозяйственные - в глубине дворов.

На территории современного квартала каменные здания располагались вдоль внешних и внутриквартальных границ, а расположение каменных и деревянных строений

в его средней части согласно направлениям линий дворовых фасадов соответствовало дорегулярной планировке.

В районе Линнойтус шло бурное строение, многие общественные здания перестраивались. Рассматриваемый квартал получил № 6 и сохранил свои почти прямоугольные очертания. Южный участок, включивший в себя площадь северного соседнего участка, был обозначен под № 18. В его застройку входили угловой жилой дом и жилой дом со служебно-хозяйственным крылом вдоль Ю-З границы. Между ними по Линнанкату (ул. Крепостная) размещался въезд на участок. Усадьба на участке не изменялась до 1939 г. Каменная застройка соседних участков частично видоизменялась до конца XIX в.

Еще в 1860-е гг. при П. Вале архитектором Й. Йохансоном был разработан проект нового оформления фасадов углового дома. Проект предусматривал изменение облика уличных фасадов в южной угловой части здания, в основе которой был заложен средневековой дом. Проектом предлагалось устройство новой одноэтажной входной пристройки с декоративным гранитным порталом бокового входа с Линнанкату, украшенным бюстом 1-го владельца усадьбы, оформление простенков крайних проемов 2-го этажа лопатками с филенками, украшенными лепным декором и геральдикой; дополнение верхней части проемов 2-го этажа профилированными наличниками с ушками; устройство межэтажного фриза с лепным декором, нового декоративного венчающего карниза в духе псевдорусского стиля и небольших парапетов по бокам фасадов, а между 2 домами по Линнанкату каменного высокого ограждения со столбами, металлическими решеткой и воротами.

Замысел архитектора был осуществлен частично. Проект архитектора Й. Бломквиста, занимавшегося в кон. XIX – нач. XX вв. перестройкой усадьбы, подтверждал, что низкий жилой дом в западном углу участка получил 2-ой этаж за счет надстройки нижнего яруса с правой стороны. В промежутке между пристроенным объемом парадного входа в угловой дом и вторым, низким зданием по ул. Линнанкату декоративные металлические ворота были установлены по проекту Йохансона. Лопатки в простенках крайних окон по фасадам старой угловой части были выполнены в упрощенном виде, простенки между другими окнами на фасаде по Линнанкату дополнялись пилястрами ионического ордера. Венчающий карниз с упрощенным фризом был перестроен. Окна уличных фасадов углового дома остались прежними, без наличников. Приблизительно именно тогда появились по углам дома балконы с ажурными решетками с вензелем в виде буквы «В» и начальной датой перестройки здания «1795». Цоколь фасадов был оштукатурен под «шубу».

В 1885-1909 гг. застройка на участке принадлежала фирме «Пол Валь и его компания».

В начале XX в. дворовая деревянная пристройка к угловому дому и деревянные

пристройки к северному крылу этого здания с С-З и Ю-З были перестроены в каменные. Северное крыло получило дворовый центральный ризалит. Исследуемый участок полностью получил периметральную застройку.

В 1909 г. усадьба перешла внуку П. Валя – доктору Х. Валю. При нем в доме была собрана большая коллекция скрипок в Финляндии (80 струнных инструментов, в т.ч. Амати, Гварнери, Страдивари). В доме работал магазин по продаже сувениров и монет.

К 1939 г. на объединенной участке № 17-18 сформировалась городская усадьба, включающая в себя: двухэтажный угловой дом, Г-образной в плане конфигурации, с дворовыми каменной и деревянными пристройками и северным дворовым крылом с центральным дворовым ризалитом по северной границе, и двухэтажный Г-образный в плане второй жилой дом с дворовым крылом вдоль С-З границы, приспособленным под гаражи и другие хозяйственные нужды. Вдоль внутренней северной границы располагался деревянный сарай под односкатной крышей.

В 1939 г. были выполнены обмеры углового дома для подготовки проекта по ремонту. Согласно обмерам и историческим фотографиям несколько изменившаяся классицистическая стилистика углового объема здания была сохранена. Фасады были гладко оштукатурены, цоколь выделялся штукатуркой «под шубу». Верхний ярус был декорирован пилястрами и широкими лопатками, доходившими до нижней отметки проемов (по Ю-В фасаду лопатки объединялись подоконными тягами). Нижний ярус выделялся простым по решению фасадом с 2 небольшими полуциркульными окнами по Весипортинкату, одним перестроенным в прямоугольный проем окном и прямоугольным входом с металлической дверью по Линнанкату. Фасад пристроенного объема по Весипортинкату сохранил свой облик согласно проекту 1850 г., но был дополнен 2 прямоугольными входами, устроенными на месте оконных проемов. В арочный проем были встроены деревянные ворота, окна нижнего яруса закрывались деревянными ставнями. Входные двери по Весипортинкату были простыми деревянными, по Линнанкату - металлическими. Здание завершалось единым карнизом сложного профиля. Крыша была двускатная с вальмами.

Дворовые фасады углового дома находились в неудовлетворительном состоянии: была утрачена штукатурка, часть проемов на 1-го и 2-го этажа заложены. Оконные проёмы имели различный рисунок расстекловки, деревянные двери и ворота также были разные (двери в нижний ярус по С-З фасаду углового объема были металлическими).

Обмеры здания не выявлены. Но, согласно изменениям, произошедшим на фасадах, в правой части уличного крыла углового дома при новом входе на месте прежней лестницы с забежными ступенями на 2-ой ярус появилась новая каменная лестничная клетка. Новый вход с левой стороны Ю-В фасада вел в помещения, приспособленные под офисы.

На разрезах обмерных чертежей видны фрагменты отделки стен помещений объема здания по ул. Линнанкату и С-В дворового крыла. На 1-ом разрезе зафиксирована вальмовая кладка стен сводчатого помещения нижнего яруса. Проемы между помещениями имели полукруглые арки. На верхних этажах жилые комнаты имели отделку в виде профилированных карнизов с паддугами, декоративные деревянные двери и печи. Часть потолков в помещениях угловой части дома была без потолочных галтелей. Перекрытия и конструкции стропильной системы были деревянными. На 2-ом разрезе показаны ж/б перекрытия (?). Помещения 1-го этажа были низкими, перекрытия располагались на том же уровне, что и деревянные перекрытия первого уличного объема. Скорее всего, здесь размещались службы. Второй жилой этаж имел полноценную высоту. Интерьеры жилых помещений были декорированы потолочными лепными карнизами и угловыми кафельными декоративными печами. Межкомнатные деревянные двери были декоративными. Чердак имел небольшую высоту, стропильная система состояла из деревянных стропил, стоек на лежнях, затяжек и прогонов. Покрытие кровли здания сохранилось металлическое.

Северный фасад дворового крыла, обращенный в сторону бывш. Костела Гиацинтов, был простым, без стилистических приемов и расчленен прямоугольными, хаотично расположенными, оконными проемами. Помещения подвала в данной части здания освещались небольшими квадратными окнами.

Уличный фасад 2-го жилого дома сохранился без изменений, декоративные металлические ворота имели частичные утраты элементов.

Во время боевых действий 1939-1940 гг. застройка на участке № 17-18 пострадала. Сыну доктора Валя – О. Сухонену – удалось спасти и вывезти около 30 музыкальных инструментов из их коллекции, находящейся в доме.

В 1941 г. во время боевых действий незначительно были повреждены столярные заполнения проемов и штукатурка фасадов зданий. Застройка на участке была сохранена. До 1944 г. в доме размещался штаб военной полиции. В 1943 г. часть сводчатых помещений нижнего яруса углового объема была приспособлена под бомбоубежище.

В июне 1944 г. застройке на участке удалось сохраниться без повреждений. Застройка в квартале была разрушена в центральной и С-З частях.

В 1950-х гг. исследуемый дом подвергся капитальному ремонту с перепланировкой помещений и сохранением жилой функции.

Фасады углового дома были сохранены с незначительными изменениями. Вход с левой стороны Ю-В уличного фасада в помещения, используемые под офисы, был ликвидирован и восстановлен прежний оконный проем. Вход в эти помещения был устроен на месте оконного проема со стороны дворового С-З фасада. Часть окон на обоих ярусах по

уличному и дворовому фасадам Ю-В крыла, а также нижних ярусов по лицевому Ю-З фасаду и боковому С-З фасаду углового объема были заложены. Столярные заполнения проемов заменили без сохранения исторического рисунка расстекловки. Подлинные наружные двери были утрачены, новые установили простыми деревянными.

Наружные двери фасада исследуемого здания по ул. Крепостной были заменены на новые филенчатые также без восстановления исторического рисунка. Уличный входной проем двухэтажного объема 2-го жилого дома был смещен на центральную ось. Деревянные ворота в арочном проеме ликвидировали. Гранитный рельефный декор в верхней части портала был сбит, металлические ворота утрачены. Металлические двери на углу первого жилого дома заменили на деревянные. Сохранилась единственная историческая металлическая дверь на боковом С-З фасаде углового дома.

При перепланировке помещений основная объемно-планировочная структура здания была сохранена. При его приспособлении под многоквартирный жилой дом прежние помещения были разделены деревянными перегородками для устройства коридоров, кухонь, санузлов и нескольких жилых комнат в каждой квартире. Все печи, кроме части печей на 2-ом ярусе углового объема здания, были разобраны.

Помещения дворового крыла приспособили под гаражи. При сносе деревянной постройки вдоль северной границы участка образовался проход на соседние участки.

В конце 1990-х гг. были раскрыты оконные проемы нижнего яруса углового дома по ул. Водной заставы с установкой на них металлических ставней (в дальнейшем ставни одного из проемов были сняты, второй проем заложили). В начале 2010-х гг. угловое помещение нижнего яруса углового дома было приспособлено под сувенирный магазин (в настоящее время в нем размещен магазин).

В 1990-е гг. помещения 2-го яруса углового дома занимала компания «Выборгское телевидение». В части помещений Ю-В крыла до 2010-х гг. размещались офисы.

В 2000-е гг. в связи с приватизацией помещения нижнего яруса 2-го жилого дома приспособлены под магазин. Часть помещений дворового крыла приспособлены под ресторан «Старый каретник».

В настоящее время в современном квартале расположены все сохранившиеся после 1944 г. исторические каменные здания. В результате утраты части исторических построек во время войны объемно-планировочная структура квартала до сих пор не восстановлена.

В 1960 г. согласно постановлению Совета министров РСФСР исследуемый дом был включен в список памятников истории и культуры республиканского значения (с 2002 года – объект культурного наследия федерального значения) в следующей редакции: «Жилой дом», XVI в.

ИССЛЕДУЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Помещения расположены на 1-ом этаже Ю-В крыла здания, пристроенного к угловому жилому дому в 1850 г. по ул. Весипортинкату. В их площадь вошли низкие помещения, находящиеся в центральной части крыла до сквозного арочного проема. Фрагмент фасада в 10 осей по ул. Водной заставы, соответствует исследуемым помещениям.

Проведя анализ части сохранившегося чертежа 1850 г., включающего фрагменты уличного фасада по Весипортинкату (совр. ул. Водной Заставы) и двух планов (арх. В. фон Карм), выявлено, что правая часть существующих помещений 1-го этажа имела единое пространство с 3 окнами, расположенными в уличной наружной стене. На проектном чертеже отсутствует вход в данное помещение и окна со стороны двора (?). Слева был расположен открытый тамбур с отхожим местом, освещавшимся окном, также выходящим на уличную сторону. В капитальной стене тамбура находился вход в помещение под лестницу, ведущую на 2-ой этаж. План, отражающий полностью планировку 1-го этажа на 1850 г., не выявлен.

Обмерные чертежи по фасадам здания 1939 г. подтверждают сохранение на уличном фасаде 10 осей проемов, соответствующих исследуемым помещениям: девяти, равномерно распределенных оконных проемов и ниш на уличном фасаде и входного проема по 4-ой оси в существующее помещение 10 с левой стороны. По осям 5, 8 и 10 существовали ниши. На обмере дворового фасада зафиксировано 11 осей проемов, соответствующих помещениям: 1 ниша и 1 заложенный оконный проем справа от сквозного арочного проезда, дальше широкий вход по 3-ей оси в просторное помещение; по 4-ой оси - узкий входной проем, возможно, появившийся позднее при некоторых изменениях планировки в 1860-х гг., выполненных по проекту архитектора Й. Йохансона, с выделением в прежнем просторном помещении бытовки; по 5-ой оси - открытый тамбур, по 6-ой оси - вход в помещение с лестницей на 2-ой этаж, по 7-ой и 9-ой осям устроены ниши, по 8, 10-ой и 11-ой осям – 3 окна.

План, отражающий планировку 1-го этажа на 1939 год, не выявлен. Последующие изменения фасадов и планировки помещений произошли после 1944 г. Уличный вход по 4-ой оси в помещение 10 был ликвидирован, на его месте устроен оконный проем. Оконные проемы на уличном фасаде по 5-ой и 10-ой осям остались в виде ниш. По 8-ой оси ниша была переоборудована в оконный проем. Дворовый фасад претерпел некоторые изменения своего облика. По оси 9 сохранилась историческая ниша, ниша по оси 1 переделана в оконный проем. Оконный проем по 2-ой оси, соответствующий пом. 2, был раскрыт, 3 оконных проема по 8-ой, 10-ой и 11-ой осям сохранили свое расположение. Дверные проемы по осям 3 и 4 сохранялись без изменений до 1982 г. Широкий проем открытого тамбура по 5-ой оси был частично заложен до оконного проема, совмещенного с дверным; вход на 2-ой этаж по 6-ой оси сохранился; по 7-ой оси на месте оконной ниши был устроен вход в пом. 13.

В плане помещения были разделены на 4 секции с входами со двора (слева направо): 1-ая секция - 2 обособленных помещения с широким входом по 3-ей оси, небольшое помещение

с входом по 4-ой оси; 2-ая секция (на месте бывшего открытого тамбура и отхожего места) - тамбур, коридор и помещение с окном (в капитальной стене существовал вход, ведущий в 3-ю секцию); 3-я секция - лестница на 2-ой этаж, под ней помещение и 2 сообщающихся помещения, в среднем помещении в капитальной стене проход в помещения 4-ой секции; 4-ая секция - 6 помещений (4 больших, тамбур и санузел). В пом. 13 предположительно была печь.

В 1950-е гг. в помещениях был проведен капитальный ремонт, заменено и понижено перекрытие, лестница на 2-ой этаж была сделана более полой, в результате чего были частично разрушены перемычки оконных и дверных проемов в наружных стенах, устроены новые проемы во внутренних капитальных стенах, заложены исторические дверные проемы, выполнены новые и разобраны исторические перегородки.

Следующие изменения зафиксированы на плане 1-го этажа Технического паспорта 1989 г. На уличном фасаде оконный проем по 8-ой оси переделан в оконную нишу. На дворовом фасаде произошли следующие изменения: заужен дверной проем по оси 3, заложен полностью дверной проем по 4-ой оси, проем по 5-ой оси переоборудован в нишу. В 1-ой секции перегородки заменены на новые кирпичные, в капитальной стене устроены 2 дверных проема во 2-ую секцию. Во 2-ой секции все исторические перегородки перестроены. В капитальной стене заложен исторический дверной проем в пом. 13 и устроен новый в пом. 3. В левой части помещений ликвидирована печь, разобрана часть деревянных перегородок. В пом. 1.11 в 1948 г. были устроены туалет и проходной коридор (впоследствии ликвидированы, а туалет устроен в пом. 1.9). Также после в прежнем помещении открытого тамбура были устроены 2 санузла, а перед ними – коридор, соединяющий помещения правой и левой частей. Туалет в уличной части (пом. 1.5) предназначался под хозяйственные нужды. Просторное помещение, расположенное рядом со сквозным арочным проездом, было разделено кирпичными перегородками на 4 помещения. Вход в них до сих пор осуществляется через смещенный дверной проем на дворовом фасаде.

Назначение помещений после 1944 г. не установлено. В конце 1990-х – начале XXI в. здесь размещалось учебное учреждение юных натуралистов. Последнее десятилетие помещения не использовались.

При их обследовании выявлена послевоенная замена перекрытий на бетонные плиты БПР. В результате отсутствия надлежащей эксплуатации помещения находятся в неудовлетворительном состоянии: большинство полов просело, на стенах и потолках повреждены и утрачены штукатурка, поздняя отделка.

С 2022 г. исследуемые помещения находились в аренде у Ладова А.Н., с ноября 2025 г. – в его собственности.

Сведения о выполненных проектных работах и их результатов:

Были проведены работы по обследованию состояния конструкций части помещений

1-го этажа юго-восточного крыла объекта культурного наследия ул. Крепостной, д. 8, приспособляемых для современного использования.

Рассмотрены представленные разделы проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023).

Представленная на экспертизу проектная документация разработана на основании Задания Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 20.12.2022 г. № 04-03/22-26. (приложение 2).

Раздел 1. Предварительные работы. Том 1.1. Предварительные работы (шифр 01-2023-ПР)

В разделе представлено следующее:

а) Действующая лицензия МК РФ ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» № МКРФ 03504 от 30.05.2016 г., на основании которой проектная организация разработала рассматриваемую проектную документацию.

б) Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 20.12.2022 г. № 4-03/22-26 (приложение 4).

в) Поэтажные планы из технического паспорта 1989 г.

г) Выписка на нежилые помещения № 1-6 из технического паспорта жилого дома, находящегося по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, от 20.05.2005 г. (приложение 5)

д) Выписка из ЕГРН от 06.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-15617508 на нежилые помещения 1-го этажа площадью 147.7 м², расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО «Город Выборг», г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (пом. 105) (приложение 6).

е) Документы Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области:

- Паспорт объекта культурного наследия от 10.05.2017 г. (приложение 9);

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.12.2018 г. № 01-03/18-17 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8» (приложение 10);

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 11.11.2019 г. № 01-03/19-455 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8» (приложение 11).

ж) Акты:

- Акты технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и степени (процента) утрат первоначального облика;
- Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

По результатам визуального технического осмотра общее состояние исследуемой части объекта, его архитектурных и конструктивных элементов, оценивается как неудовлетворительное.

В рамках представленного проекта внимание уделено части нежилых помещений 1-го этажа.

На основании изучения фрагментов фасадов, соответствующих приспособляемым помещениям, выявлено следующее:

- цоколи: цементная штукатурка, по уличному фасаду – «под шубу», состояние неудовлетворительное (утраты штукатурки, трещины, деструкция кирпича в открытых местах, биопоражения);
- наружные стены и отделка: кирпичные, оштукатурены, состояние неудовлетворительное (трещины, намокания, биопоражения, утраты, механические повреждения, многослойная покраска с утратами);
- оконные проемы: по уличному фасаду расположение историческое, один проем устроен на месте исторического дверного; по дворовому фасаду расположение проемов историческое (часть из них заложена с устройством ниши); заполнения – старые деревянные, состояние неудовлетворительное;
- дверные и воротные проемы: на уличном фасаде на месте одного исторического проема устроен оконный; на дворовых фасадах расположение одного проема первоначальное (заужен), второй проем заложен, воротный проем заложен (в нем устроена оконная ниша), третий проем устроен на месте оконной ниши; заполнения – поздние, металлические;
- межэтажные и подоконные тяги – кирпичные, оштукатуренные, состояние неудовлетворительное (загрязнения, искажение профилей, утраты штукатурки и покрасочных слоев, трещины);

В нежилых помещениях 1-го этажа выявлено следующее:

- внутренние стены: кирпичные и частично из валунной кладки;
- перегородки: исторические утрачены, существующие – поздние, кирпичные и из ГКЛ, состояние неудовлетворительное (трещины (местами сквозные); просадки, потеря вертикальности);
- отделка стен: по оштукатуренным стенам масляная окраска, облицовка керамической плиткой, обшивка плитами из ГКЛ; состояние неудовлетворительное (механические повреждения, утраты штукатурки, трещины, биопоражения, шелушение покраски);
- перекрытия: поздние, сборные плиты БПР по металлическим балкам; состояние

неудовлетворительное (локальные прогибы балок);

- потолки: оштукатурены и окрашены водными составами, в одном помещении обшивка вагонкой и пластиковыми панелями; состояние неудовлетворительное (трещины и утраты штукатурки с обрушениями пластами);

- полы: поздние бетонные, покрытия из линолеума и керамической плитки; состояние неудовлетворительное (уклоны, просадки, утраты плиток);

- дверные проемы: расположение части проемов историческое (часть, предположительно, заложена), некоторые проемы – поздние; двери утрачены;

- лестницы, ступени: лестницы отсутствуют, входная ступень в одном помещении со стороны двора – бетонная, поздняя, с уклоном.

- системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения: сети электроснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения подключены к общедомовым сетям; горячее водоснабжение – от локального водонагревателя; сети и оборудование частично демонтировано, состояние неудовлетворительное, кроме системы отопления.

В Акте определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, представлены виды работ, касающиеся в соответствии с заданием Заказчика: ремонта части нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования.

На основании визуального осмотра нежилых помещений предусматривается:

Фрагменты фасадов, соответствующие помещениям:

- демонтаж поздних кирпичных закладок: раскрытие исторического дверного проема (со стороны улицы Водной заставы) в существующем оконном проеме, оконной ниши до оконного проема (со стороны двора);

- усиление перемычек оконных и наружных дверных проемов в необходимых местах;

- установка новых деревянных заполнений оконных и дверных проемов с восстановлением известково-песчаным раствором откосов и последующее окрашивание фасадными красками на известковой основе (реставрация фасадов выполняется отдельно по согласованному проекту реставрации фасадов, разработанному ООО «Главреставрация»);

- установка металлических козырьков над дверными проемами со стороны дворового фасада.

Помещения:

- демонтаж поздних кирпичных перегородок и бетонных полов;

- удаление бухтящей штукатурной отделки со стен и потолков;

- возможно раскрытие заложенных проемов (при выявлении и необходимости);

- усиление перемычек оконных и наружных дверных проемов в необходимых местах;

- усиление перекрытия в необходимых местах установкой металлических колонн и балок;

- устройство новой конструкции полов по грунту с выполнением гидроизоляции;

- устройство новых бетонных лестниц;

- устройство новых перегородок из ГКЛ по металлическим направляющим с заполнением пустот из звукоизоляционного слоя Rockwool;

- устройство новой системы электрооборудования;

- устройство новой системы ХВС и водоотведения, обеспечение ГВС использованием двух местных электроводонагревателей, установка новых сантехнических приборов;

- выполнение нового штукатурного слоя по потолкам;

- устройство нового покрытия полов;
- консервация стен из кирпичной кладки и валунной кладки (в случае ее выявления и по необходимости) и сохранение без отделки;
- устройство чистовой отделки стен, потолков и откосов (оштукатуривание, шпатлевание и окрашивание красками на водной основе, в санузлах облицовка керамической плиткой на всю высоту помещений, возможно обшивка листами ГКЛ уточнить в дизайн-проекте);
- установка новых заполнений внутренних дверных проемов.

При проведении работ, указанных в Акте влияния, сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема помещений, не нарушается общая конструктивная схема объекта и не изменяется его существующая объемно-планировочная структура.

Выводом Акта является то, что указанные виды работ, предусмотренные в проектной документации, не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

По результатам оценки вывода Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

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

наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Проект реставрации и приспособления» Часть 2. Стадия «Проект».

Раздел 2. Научные исследования:

- Том 2.1. Историко - архивные и библиографические исследования. Историческая справка (шифр 01-2023-НИ.ИААИ);

- Том 2.2. Историко – архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер (шифр 01-2023-НИ.ИАИ.ОЧ);

- Том 2.3. Инженерно – техническое исследование. Отчет по результатам технического обследования состояния несущих конструкций части здания (шифр 01-2023-НИ.ТО)

Том 2.1. Историко - архивные и библиографические исследования. Историческая справка

В данном томе представлены:

а) Общие сведения о здании.

б) Историко-архивные и библиографические исследования, включающие: краткую историческую справку об истории строительства здания в целом, его изменений и использования, изменений в планировке исследуемых помещений 1-го этажа; иконографический материал.

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

Том 2.2. Историко – архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер

В данном томе представлены:

а) Пояснительная записка с краткой информацией об объекте и сведениями о техническом состоянии обследуемой части здания (нежилых помещений 1-го этажа, фрагментов фасадов, соответствующих им).

Выводом пояснительной записки является возможность приспособления исследуемых помещений для современного использования на основании проведенных архитектурных исследования и инженерно-технического обследования.

б) Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по обследованию помещений 1-го этажа от 07.02.2023 г. № 04-01-23-06.

в) Фотофиксация: общие виды фасадов здания и фрагментов фасадов, соответствующих исследуемым помещениям 1-го этажа; общие виды исследуемых помещений 1-го этажа и фрагменты конструкций (полов, стен, перекрытий).

г) Обмерные чертежи исследуемой части здания: фрагмент плана 1-го этажа, сечения

помещений, фрагменты уличного и дворового фасадов, соответствующих помещениям.

Историко-архивные и библиографические исследования об объекте, архитектурные исследования, обмерные чертежи и фотофиксация выполнены в соответствии с требованиями государственной охраны объектов культурного наследия, представлены в достаточном объеме для разработки дальнейших разделов проектной документации.

Том 2.3. Инженерно-техническое исследование. Отчет по результатам технического обследования состояния несущих конструкций части здания

В томе представлено следующее:

а) введение с видами проведенных работ и перечнем нормативных документов;
б) краткая характеристика объекта с описанием его существующей объемно-пространственной структуры, сведениями о конструктивной схеме здания.

б) техническое обследование конструкций с описанием основных конструкций здания и конструкций в исследуемых помещениях 1-го этажа; описание вскрытий перемычек над оконными и дверными проемами, шурфов с обследованием полов и фундаментов, фотофиксацией всех обследуемых конструктивных и иных элементов в помещениях и на фасадах, соответствующих исследуемым помещениям;

в) поверочные расчеты с определением несущей способности металлических балок перекрытий;

г) выводы о состоянии несущих конструкций исследуемой части объекта, ведомость дефектов и повреждений с рекомендациями;

д) заключение.

По результатам инженерно-технического исследования помещений и их конструктивных элементов определено:

- фундаменты: ленточные бутовые, устроенные на скале (грунтовые воды отсутствуют, отсутствует гидроизоляция по обрезу фундаментов);
- перекрытие над 1-ым этажом: плоское из бетонных плит БПР по металлическим балкам (локальные прогибы балок); на основании поверочных расчетов состояние ограничено работоспособное (рекомендовано усиление/разгрузка балок перекрытия в одном помещении);
- стены: несущие кирпичные и, предположительно, из валунной кладки; состояние ограничено работоспособное (трещины, увлажнение нижних зон); рекомендуется инъектирование трещин, устройство гидроизоляции полов с заводом на стены;
- перемычки проемов: кирпичные лучковые и клинчатые, металлические, состояние ограничено работоспособное (трещины); рекомендуется усиление части перемычек.
- полы: бетонные, гидроизоляция у наружных стен отсутствует, имеются уклоны, проги-

бы; рекомендуется выполнение новых полов с устройством гидроизоляции и утеплением.

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

Подраздел 1. Пояснительная записка:

Том 3.1. Пояснительная записка (шифр 01-2023-П-ПЗ);

Подраздел 2. Архитектурные решения:

Том 3.2. Архитектурные решения (шифр 01-2023-П-АР);

Подраздел 3. Конструктивные решения:

Том 3.3. Конструктивные решения (шифр 01-2023-П-КР);

Подраздел 4: Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения:

Том 3.4.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения (шифр 01-2023-П.ИОС1.ЭОМ);

Том 3.4.2. Часть 2. Система водоснабжения (шифр 01-2023-П.ИОС2.ВК);

Том 3.4.3. Часть 3. Система водоотведения (шифр 01-2023-П.ИОС3.ВК);

Раздел 5. Проект организации проведения работ по сохранению объекта:

Том 3.5. Проект организации проведения работ по сохранению объекта (шифр 01-2023-П-ПОР).

Том 3.1. Пояснительная записка

В томе представлена пояснительная записка с перечнем документов, на основании которых выполнен проект, и основными проектными решениями по приспособлению помещений для современного использования (кафе), включая архитектурные, конструктивные и технологические решения, описание приспособляемых помещений, сведения об инженерном обеспечении.

Том 3.2. Архитектурные решения

В томе представлены архитектурные чертежи: общие данные, фрагмент плана 1-го этажа с экспликацией помещений, полов, ведомостями заполнений оконных и дверных проемов; фрагмент плана 1-го этажа с расстановкой технологического оборудования; сечения; фрагменты фасадов, соответствующих помещениям; схемы дверных и оконных блоков; чертежи металлического козырька со спецификацией металлических элементов; ведомость объемов работ.

Том 3.3. Конструктивные решения

В данном томе представлено:

а) Пояснительная записка с перечнем документов, на основании которых разработаны проектные решения, перечнем видов работ.

б) Графическая часть: общие данные; схема усиления конструкций (фрагмент плана

1-го этажа с показанием мест усиления балок перекрытия, расположения вертикальной гидроизоляции); усиление существующих балок перекрытия в осях А-Г/5-6, разрез 1-1, чертежи узлов усиления балок перекрытия, закладных деталей, стоек, балок со спецификацией элементов; усиление перемычек проемов со спецификациями элементов; усиление кладки со сквозной трещиной в стене по оси 5 со спецификацией элементов; инъектирование трещин в кирпичной кладке; схемы вертикальной гидроизоляции наружных стен со стороны помещений и чертеже гидроизоляции стены с сечением; чертежи лестниц Л1, Л2, Л3; спецификация металлов.

в) Расчеты элементов перекрытия над 1-ым этажом в осях 5-6/А-Г (балок, рамы под балку, стоек, узла крепления балок к стойкам). Расчет усиления клинчатой перемычки.

г) Заключение.

Проектом ремонта и приспособления для современного использования помещений предусматривается следующее:

Фрагменты фасадов, соответствующие помещениям 1-го этажа:

- замена заполнений оконных и наружных дверных блоков из твердых пород древесины (колер по каталогу РАЛ № 8017) с восстановлением исторического рисунка расстекловки (оконные заполнения) на 1939 г. и выполнением рисунка глухих филленчатых дверей в соответствии со стилистикой фасадов
- восстановление наружных откосов проемов после установки их заполнений известково-песчаным раствором и их окраска в цвет фасадов (цвет охры); замена металлических отливов (колер № 8017) (данные по цветовому решению даны из проекта (согласован) «Проект реставрации» и «Архитектурно-строительные решения. Фасады, подъезды и ремонт крыши. Рабочая документация», ООО «Главреставрация» (шифр НЛ-03/НЖД-2020);
- демонтаж позднего козырька со стороны дворового фасада и установка новых металлических козырьков.

Помещения 1-го этажа:

- удаление существующей отделки со стен и потолков (обои, клеевые растворы от облицовки керамической плитки, покрасочные слои, деструктивная штукатурка);
- демонтаж поздних перегородок;
- демонтаж поздних бетонных полов, удаление засыпки из песка, грунта и строительного мусора до проектных отметок;
- обработка антикоррозийными составами всех металлических балок перекрытия после их очистки от коррозии;
- ремонт кирпичной кладки и валунной кладки (в случае ее выявления) с удалением высолов в случае их наличия, проведением обессоливания кладки, восстановлением швов в местах утрат, докомпановками либо вычинками, усилением в необходимых местах, биозащитной обработкой для дальнейшего с сохранения кладки в интерьере без оштукатуривания в соответствии с дизайн-проектом (в случае обнаружения внутренних либо наружных проемов техническая возможность и необходимость их раскрытия будет

решена в авторском надзоре);

- усиление перекрытия 1-го этажа в пом. 1.1 с установкой металлических стоек и балок с дальнейшим грунтованием и окрашиванием новых элементов;
- выполнение новых конструкций полов по уплотненному существующему основанию или скале, с утрамбовкой крупнозернистым песком, прокладкой гидроизоляции и заведением ее на внутренние стены и перегородки на $H=0,2$ м, и дальнейшим устройством бетонной армированной плиты;
- выполнение вертикальной гидроизоляции наружных стен в 2 слоя на битумной мастике с устройством защитной стенки из мелкозернистого бетона Кл. В15 по сетке;
- устройство пандуса в пом. 1.8;
- выполнение конструкций новых бетонных внутренних лестниц;
- демонтаж оконных и дверных блоков;
- разборка поздних кирпичных закладок в наружных стенах: дверного проема, переделанного в оконный проем, для его дальнейшего восстановления со стороны ул. Водной заставы (пом. 1.8) и поздней оконной ниши для устройства оконного проема (пом. 1.5);
- усиление перемычек наружных проемов в необходимых местах;
- устройство новых трехслойных перегородок из влагостойкого ГКЛ по металлокаркасу с заполнением пустот негорючим утеплителем Rockwool лайт баттс толщ. 130 мм и 80 мм;
- устройство новых систем электроснабжения и электрооборудования;
- сохранение существующей системы теплоснабжения и ее оборудования (радиаторов);
- демонтаж существующей и устройство новых систем холодного водоснабжения и водоотведения, обеспечение горячего водоснабжения с использованием двух новых электроводонагревателей
- демонтаж существующего и оставшегося инженерного оборудования и подключение к существующим внутридомовым сетям нового санитарно-технического и бытового оборудования (предварительно демонтировать существующее).

Отделка помещений:

- полы: покрытие из керамогранита в помещениях кафе и лестниц Л-1, Л-2; покрытие из керамической плитки на клею в подсобных помещениях и на лестнице Л-3;
- лестницы: ограждение лестниц Л-2 и Л-3 не требуется; ограждение лестницы Л-1 - по дизайн-проекту (с одной стороны устанавливается стол-стойка администратора, с другой - декоративные стойки до потолка);
- кирпичные стены, перегородки и потолки: штукатурка известково-песчаным раствором с дальнейшим окрашиванием красками на водной основе (при сохранении открытой кладки стен из кирпича и валунов – гидрофобизация поверхности кладки);
- санузлы и кухня: облицовка стен керамической плиткой на всю высоту помещений;
- внутренние двери: в современном исполнении (оштукатуривание откосов проемов известково-песчаным раствором и окраска водно-дисперсионными составами).

Приспособление части помещений 1-го этажа:

Приспособление помещений под кафе на 48 посетителей (2 зала на 32 и 12 человек, VIP-зал на 4 человека (в 1-ом зале - барная стойка).

Вход в кафе со стороны ул. Водной заставы через восстанавливаемый исторический дверной проем по устраиваемой внутренней лестнице Л-1. Второй вход - со стороны двора по устраиваемой внутренней лестнице Л-2 в зал кафе. Третий вход в подсобные

помещения - по внутренней лестнице Л-3 со стороны двора через коридор.

В кафе устроен санузел для посетителей. Из одного из помещений предполагается осуществление продажи еды на вынос через окно.

Подсобные помещения включают: кухню, мойку, комнату отдыха для персонала, мусорный коллектор, помещение для уборочного инвентаря, санузел.

Зал кафе с кухней и холл с подсобными помещениями сообщаются между собой через коридоры.

В разделе не предусматривается нарушение несущей способности существующих конструкций; элементы предмета охраны не нарушаются и сохраняются без изменений.

Том 3.4.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения

Существующая система электроснабжения и электроосвещения не соответствует планируемым нагрузкам технологического оборудования и электроосвещения для современного использования.

Предусматривается прокладка новой системы внутреннего электрооборудования и освещения в соответствии с требованиями, нормами и правилами. Точка присоединения: ВРУ - кабельный киоск АО «ЛОЭСК», характер нагрузки – коммунально-бытовой; необходимая мощность – 60,0 кВт, система заземления – Т-С-S; категория электроприемников по надежности электроснабжения – III; установленная мощность: $R_{уст}=99,50$ кВт.

Предусмотрено: монтаж ВРУ 0,4кВ в помещении с вводным токоограничивающим автоматическим выключателем ВА57-35 номиналом 100 А, вводного токоограничивающего автоматического выключателя с опломбированием, распределительных щитов, заземляющего устройства ВРУ-0,4кВ с горизонтальным заземлителем из стальной полосы 40х4 мм и вертикальных заземлителей из стального уголка 63х63х5 мм, L=2 м; разводка распределительных и групповых силовых и осветительных кабелей по помещениям.

Прокладка кабеля (провода) должна быть доступной для осмотра и ремонта и не подвергаться механическим и тепловым воздействиям. При выполнении открытых электропроводок кабели прокладываются в ПВХ трубах и ПВХ кабель-каналах.

Монтаж групповой сети освещения выполняется трехжильным изоляционным кабелем (поливинилхлорид) М ВВГнг (А)-LS сеч. 1,5 мм². Прокладка сети – открыто в ПВХ гофротрубах за подвесным потолком, опусков к выключателям - в ПНД трубах в залах, в рабочих помещениях - открыто в ПВХ кабель-каналах по потолку и стенам.

Монтаж сети аварийного освещения выполняется кабелем марки ВВГ нг (А)-FRLS сечением 1,5 мм².

Силовые распределительные и групповые сети выполняются трех- и пятижильным кабелем в зависимости от напряжения сети сечением не < 2,5 мм². Монтаж выполняется кабелем с медными жилами с поливинилхлоридной изоляцией М ВВГнг (А)-LS (прокладка сети в подготовке пола в ПНД трубах, подъем к розеткам выполняется в ПВХ трубах и кабель-каналах). В полу предусмотрены лючки для разводки кабеля. Для каждой линии групповой сети в составе кабеля проложен защитный проводник. В санузлах и мокрых помещениях не допускается прокладка проводов с металлическими оболочками, использование металлических труб и рукавов.

Штепсельные розетки устанавливаются на высоте не > 1 м, выключатели для

светильников общего освещения - на высоте от 0,8 до 1,7 м от пола.

Щиты силовые распределительные - типовые, наружного исполнения. Степень защиты оболочки щита - не ниже IP 31. На вводе и на отходящих линиях - аппараты защиты (автоматические выключатели). При установке распределительного щита его верх находится на Н не > 1,8 м от уровня пола. Ввод и вывод кабелей к щиту осуществляется сверху и снизу в кабель-каналах из оцинкованной стали.

Напряжение светильников 220 В 50 Гц. В рабочих помещениях - светильники прямого и рассеянного света. Управление освещением - с помощью выключателей (напряжение 220 В, номинальный ток контактной группы 10 А), установленных у дверных коробок и проемов. Выключатели в санузлах не допускаются. Высота установки выключателей - до 1 м от уровня пола.

Освещение санузлов и помещений с мокрыми процессами выполняется потолочными и настенными светильниками. Степень защиты не < IP44, в остальных случаях - IP20.

Предусмотрено аварийное (эвакуационное) освещение, обеспечивающее пути эвакуации. Светильники снабжены блоками аварийного питания (БАП) с аккумуляторами с непрерывной автономной работой не < 1 ч. На путях эвакуации и на выходах устанавливаются световые указатели «Выход» с возможностью работы в автономном режиме в течение 1 ч. На входе в производственные помещения на стене рядом с ВРУ-0,4кВ установлен мастер-выключатель рабочего освещения всех помещений.

Том 3.4.2. Часть 2. Система водоснабжения.

Том 3.4.3. Часть 3. Система водоотведения

Существующие системы устарели, находятся в неудовлетворительном состоянии.

Предусматривается замена и прокладка новых сетей в соответствии с современными требованиями, нормами и правилами от существующих внутридомовых сетей.

Холодное водоснабжение: предусматривается от существующего стояка внутридомовых сетей холодного водопровода с установкой счетчиков и фильтров СВК –15-3.

В точке подключения к существующему стояку холодного водопровода Ду=50 мм предусмотрена установка отключающих запорных арматур DN=40 мм в исследуемые помещения. Для осуществления учета водопотребления предусматривается установка коммерческого узла учета холодной воды (место установки ВУ - в помещениях).

Система внутреннего хозяйственно-питьевого водоснабжения принята по последовательной схеме с учетом количества подключаемых санитарных приборов, экономической разводке труб и компактности монтажа.

Внутренняя разводка сетей водопровода прокладывается из полипропиленовых труб армированных стекловолокном PP-FIBER PN25VALTEC (*либо аналог*). Предусматривается прокладка трубопроводов систем ХВС и ГВС в пределах помещений в трубной теплоизоляции "Thermaflex FRZ".

Горячее водоснабжение: обеспечивается использованием 2 электрических водонагревателей: THERMEX Liga V=80л, N=2квт и Thermex Double V=50л.

Системы ХВС, ГВС оборудованы отключающей и водоспускной арматурой. Арматура устанавливается в удобном для обслуживания месте.

Водоотведение: от сети хозяйственно-бытовой канализации и производственной запроектированы объединенными. Производственные стоки перед подключением в объединенную сеть проходят локальную очистку в жирословителях.

Прием сточных вод от производственных моек осуществляется с разрывом струи 20 мм через воронки, заделанные в сифоны.

Из-за расположения новых санитарных приборов ниже уровня люка ближайшего смотрового колодца предусмотрена установка обратных канализационных клапанов.

Хозяйственно-бытовые сточные воды от установленных сантехнических приборов отводятся в существующий выпуск канализации $du=100\text{мм}$ – с дальнейшим сбросом через существующий выпуск в городской коммунальный коллектор.

Монтаж системы канализации из канализационных полипропиленовых и трудновоспламеняемых по классу (PP) труб $\text{Ø}50$, $\text{Ø}110$ от фирмы «Ostendorf», отличающихся высокими механическими и акустическими характеристиками, обладающих повышенной звукоизоляцией, устойчивых к коррозии, воздействию высоких температур.

На горизонтальных участках сетей канализации предусмотрены косые фасонные части, отводы, тройники, крестовины, для прочистки сети - установка прочисток.

Вентиляция сети предусмотрена через 2 существующих вентиляционных стояка, выведенные через кровлю на высоту 0,2 м от скатной кровли.

В санузлах запроектированы стояки с установкой вентиляционных вакуумных клапанов марки HL DN 110.

Места прохода пластмассовых канализационных трубопроводов через перекрытия заделываются цементным раствором на всю толщину перекрытия. В местах прохода стояка через перекрытия устанавливаются противопожарные муфты.

Проектом не предусматриваются изменения по расходу воды и стоков, и изменения в наружных и внутренних сетях водопровода и канализации объекта в целом.

Отопление: сохраняется существующая система, находящаяся в удовлетворительном состоянии; приборы отопления не меняются.

При замене сетей и прокладке новых элементы предмета охраны не нарушаются.

Том 3.5. Проект организации проведения работ по сохранению объекта

Проектом предполагается проведение работ в 2 технологических периода: подготовительный и основной.

Организация стройплощадки с зоной складирования новых стройматериалов, строительного мусора и контейнеров (мешков) на территории объекта культурного наследия не предусматривается.

В подготовительный период предусмотрено:

- обеспечение временного складирования стройматериалов и изделий, строймусора, а также бытовых и технических помещений в приспособляемых помещениях 1-го этажа;
- обеспечение временного подключения инженерных сетей, технической и питьевой водой в приспособляемых помещениях 1-го этажа;
- обеспечение въезда и выезда транспорта для доставки строительных материалов во двор для доставки их в приспособляемые помещения через сквозной арочный проезд здания со стороны ул. Водной заставы;
- организация сбора строительного мусора в строительные мешки и его хранение в меш-

ках внутри приспособляемых помещений;

- организация осуществления регулярного вывоза строительного мусора из строительной зоны (приспособляемых помещений) раз в 3 дня автотранспортом со стороны двора через сквозной арочный проезд здания по ул. Подгорной, 9 (по предварительному соглашению с собственником здания) и далее на существующий полигон ТБО РОСЭМ (на расстоянии 10,3 км);

- иные мероприятия по СП 48.13330.2019 (СНиП 12-01-2004 Организация строительства)

В основной период предусмотрено:

- Осуществление работ по ремонту и усилению элементов и конструкций, перечисленных в Томе 3.1 «Архитектурные решения» (шифр 01-2023-П-АР) и Томе 3.2 «Конструктивные решения» (шифр 01-2023-П-КР).

- Уборка мусора с территории объекта производства работ.

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

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

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

1. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».
2. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия».
3. ГОСТ Р 70630-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации». Предварительные работы».
4. ГОСТ Р 70631.1-2023 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации». Часть 1. «Комплексные научные исследования».
5. ГОСТ Р 70632.2-2013 «Сохранение объектов культурно-го наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Проект реставрации и приспособления» Часть 2. Стадия «Проект».
6. ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований».
7. СП 54.13330.2011 «Здание жилые многоквартирные».
8. СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения».
9. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений».

10. СП 112.13330.2011 (акт. ред. СНиП 21-01-97*) «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
11. СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
12. СП 1.13130.2020 «Система противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».
13. ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
14. СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия», акт. версия СНиП 2.01.07-85*.
15. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».
16. ГОСТ 31565-2012 «Кабельные изделия. Требования пожарной безопасности».
17. ГОСТ 31996-2012 «Кабели силовые с пластмассовой изоляцией на номинал. Напряжение 0,66, 1 и 3кВ».
18. ПУЭ «Правила устройств электроустановок», изд. 6, 7.
19. СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа».
20. СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Акт. ред. СНиП 23-05-95*».
21. СП 76.13330.2016 «Электротехнические устройства. Акт. ред. СНиП 3.05.06-85».
22. СП 6.13130.2021 «Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности»;
23. РМ-2559 «Инструкция по проектированию учёта электропотребления в жилых и общественных зданиях».
24. ГОСТ 12.1.030-81 ССБТ. Электробезопасность. Защитное заземление, зануление.
25. ГОСТ 12.1.007.0-75 ССБТ. Изделия электротехнические. Общие требования безопасности.
26. СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».
27. СП 10.13139.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности».
28. СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов».
29. Планы из технических паспортов здания по адресу: г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, от 1948 и 1989 гг.
30. Выписка из ЕГРН от 06.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-15617508 на нежилые помещения 1-го этажа S 147.7 м², расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (пом. 105).
31. Приказ МК РФ от 26.04.2017 г. № 87850-р «О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом», XVI в. (Ленинградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
32. Охранное обязательство на объект культурного наследия от 10.05.2017г. № 01-04/17-123. Выдержка.
33. Паспорт объекта культурного наследия от 10.05.2017 г.
34. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.12.2018 г. № 01-03/18-17 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г.Выборг, ул. Крепостная, д. 8».
35. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 11.11.2019 г. № 01-03/19-455 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8».
18. Руут Й. История города Выборга до 1617 г. Том 1. 2-ое изд. (пер. с финск. Куликовой Г.П., ред. Мильчика М.И.). МК РСФСР. Объединение «Росреставрация» ЛФ ПИ РПИК «Спецпроектреставрация».
19. Историческая записка. Проект зон охраны. Предпроектные исследования (Р.П. Исследование градостроительной истории города XIII-1-ой трети XX вв., Том I., Ленинград, 1985 г.

20. Карельский перешеек. Страницы истории. Книга первая. Спб, Изд. «Остров» 2017 // Милашин П.А. Парадоксы Выборгской топонимики // Выборгская топонимическая история.
21. Карельский перешеек. Страницы истории. Книга вторая. Спб, Изд. «Остров» 2018 // Балькова Е.А., Волкова Л.Г.. Загадки выборгских домов.
22. Лагус, стр. 35, 64, 107-108; Руут, I (1-ое изд.).
23. Выборг. Проект зон охраны. Выборг. Предпроектные исследования. Раздел 1, Том 2. Изобразительный материал (фотофиксация и иконография). Книга 1. 1981. Ленинград.
24. Юхани О.В. Виисте. Старый уютный Выборг. Издательство "А.О. Вернер Сёдерстрём осакеюхтиё". Порвоо, 1948 г., 3-е издание.
25. Волкова Л.Г. Спб. Изд. «Остров». 2011. // Площадь старой Ратуши.
26. Проект зон охраны. Г. Выборг. Предпроектные исследования. Р. I А, том I. Анкеты обследования застройки. Книга 1. 1982. Ленинград. МК РСФСР ЛФ ПИ РПИК «Спецпроектреставрация». Анкета № 17.
27. Ruut, IV.
28. П. Неувонен, Т. Пёюхья, Т. Мустонен. Выборг. Архитектурный путеводитель. 2006.
29. Фотографическая память/Valokuvamuistoja. Выборг в фотографиях 1940-60-х гг. 2019. Выборгский объединенный музей-заповедник. Мельнов А.В., Мошник Ю.И.
30. Силиус Э. Вдоль по Торкельской. Статья из шведскоязычной выборгской газеты "Wiborgs Nyheter" («Выборгские новости»). 14.11.2009 г. (пер. со шв. Абакшиной Э.Н.)
31. Кепп Е.Е. Выборг. Художественные достопримечательности. Изд. «Фантакт». Выборг. 1992.
32. Архивный сайт: virtuaaliviipuri.fi. Проект «Виртуальный Выборг» под руководством Ю. Ланкинена, г. Тампере, 2009-2014.
33. Фотоархив Сил Оборона Финляндии. SA-KUVA
34. Проектные чертежи здания. Провинциальный архив г. Миккели. Mikkelin maistraatin arkisto (ММА).Финляндия (Viipurin maistraatin arkisto. Link №№ 140 - 146).

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

Обследования части помещений 1-го этажа, расположенных в объекте культурного наследия федерального значения «Жилой дом» (Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8) и проектные работы по сохранению объекта культурного наследия (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования) проведены ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» на основании действующей лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

Решения, принятые в проектной документации, направлены на сохранение объекта культурного наследия без нарушения утвержденного предмета охраны и представляются методически верным.

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

- выполнена в достаточном объеме, определенным заданием государственного органа охраны объектов культурного наследия на проведение работ по сохранению объекта

культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации;

- включает в себя необходимые разделы для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (ремонт части нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования).

Эскизный проект в данном проекте не требуется, работы выполняются по ремонту и приспособлению части помещений 1-го этажа. Принципиальные решения изменений объемно-планировочной структуры помещений не предусмотрены, предметы охраны не нарушаются и сохраняются. Также не требуется разработка раздела по системе теплоснабжения, т.к. внутридомовые существующие сети и приборы в помещениях находятся в удовлетворительном и эксплуатационном состоянии.

- учитывает требования государственной охраны объектов культурного наследия (требования законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия), соответствует реставрационным нормам и правилам, утвержденным государственным органом охраны объектов культурного наследия в области сохранения объектов культурного наследия;

- представленный вариант проектной документации не нарушает целостности элементов предмета охраны и отвечает целям сохранения объекта культурного наследия.

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

о соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023).

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 пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе № 530 от 25.04.2024 г.:

1. Фотографические изображения объекта, выполненные в ходе проведения экспертизы. 06.02.2026 г.
2. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на

- проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 20.12.2022 г. № 04-03/22-26.
3. Планы из технического паспорта здания по адресу: г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, от 1948 г.
 4. Планы из технического паспорта здания по адресу: г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, от 1989 г.
 5. Выписка на нежилые помещения № 1-6 из технического паспорта жилого дома, находящегося по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, от 20.05.2005 г.
 6. Выписка из ЕГРН от 06.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-15617508 на нежилые помещения 1-го этажа площадью 147.7 м², расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО «Город Выборг», г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (пом. 105).
 7. Приказ МК РФ от 26.04.2017 г. № 87850-р «О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом», XVI в. (Ленинградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
 8. Охранное обязательство на объект культурного наследия от 10.05.2017 г. № 01-04/17-123. Выдержка.
 9. Паспорт объекта культурного наследия от 10.05.2017 г.
 10. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.12.2018 г. № 01-03/18-17 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г.Выборг, ул. Крепостная, д. 8».
 11. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 11.11.2019 г. № 01-03/19-455 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8».
 12. Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 07.02.2023 г. № 04-01/23-06.
 13. Акт технического состояния от 28.07.2025 г.
 14. Договоры с экспертами.
 15. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

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

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.
«27» февраля 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.
«27» февраля 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Эксперт, член экспертной комиссии: Калинин В.А.
«27» февраля 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

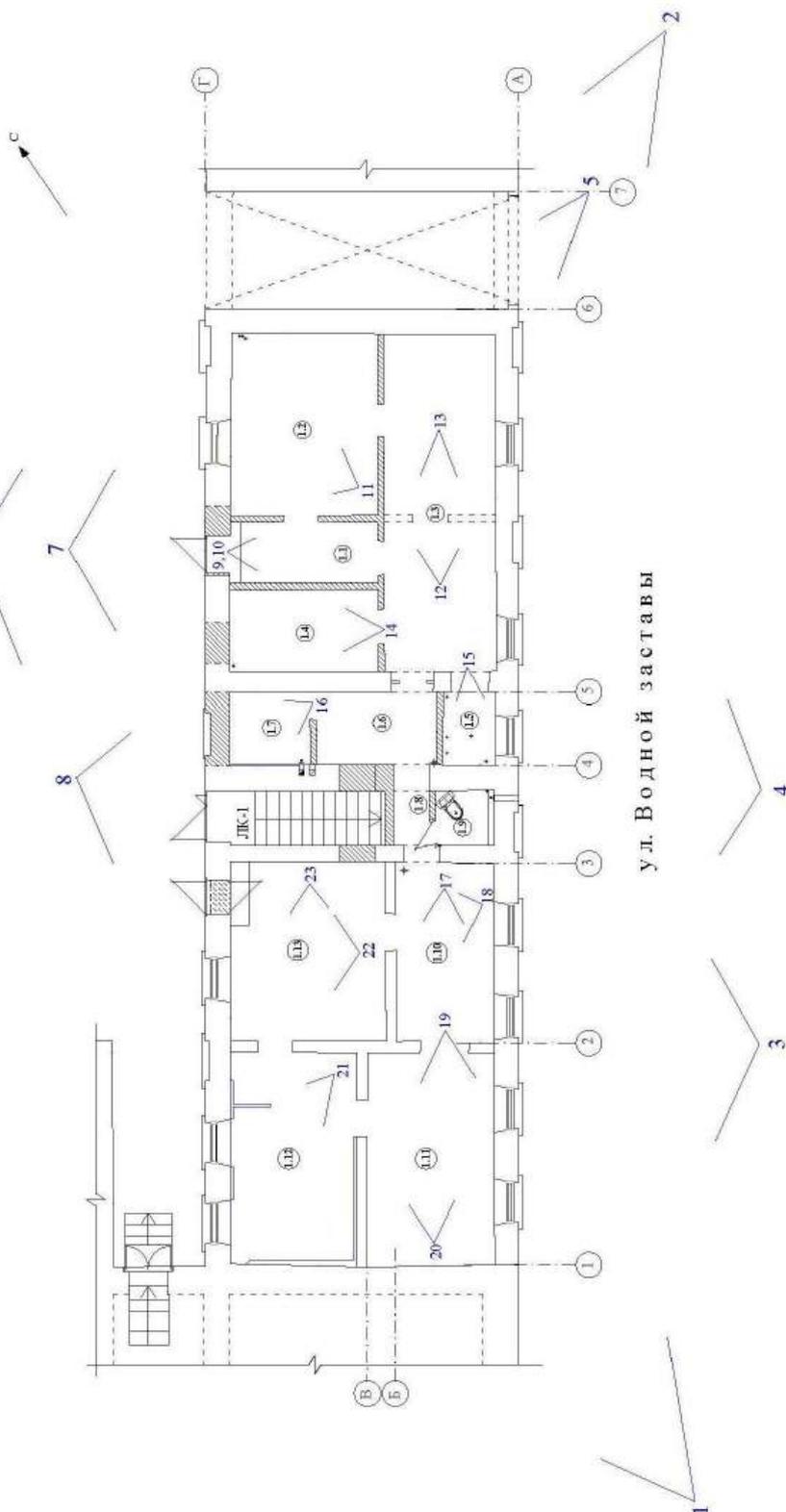
Фотографические изображения объекта, выполненные в ходе проведения экспертизы. 06.02.2026 г.

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ

Ленинградская обл.,
г. Выборга
ул. Крепостная, д. 8
"Жилой дом"

Фрагмент плана 1-го этажа

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ



ПЕРЕЧЕНЬ ФОТОГРАФИЙ:

- Фото 1. Общий вид здания с юга, с перекрестка ул. Крепостной и Водной заставы. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 2. Левая часть фасада по ул. Водной заставы. Фото с востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 3. Фрагмент левой части юго-восточного фасада, соответствующего исследуемым помещениям. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 4. Фрагмент правой части юго-восточного фасада, соответствующего исследуемым помещениям. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 5. Северо-восточная стена сквозного арочного проема, соответствующая исследуемым помещениям. Фото с востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 6. Общий вид дворового фасада юго-восточного крыла здания. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 7. Фрагмент левой части дворового фасада юго-восточного крыла здания, соответствующего исследуемым помещениям. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 8. Фрагмент правой части дворового фасада юго-восточного крыла здания, соответствующего исследуемым помещениям. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 9. Пом. 1.1. Общий вид помещения с северо-запада. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 10. Пом. 1.1. Пол в помещении. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 11. Пом. 1.2. Общий вид помещения с юга. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 12. Пом. 1.3. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 13. Пом. 1.3. Общий вид юго-западной части помещения с северо-востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 14. Пом. 1.4. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 15. Пом. 1.5. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 16. Пом. 1.9. Общий вид помещения с востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 17. Пом. 1.10. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 18. Пом. 1.10. Вид на северо-западную часть помещения с востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 19. Пом. 1.11. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 20. Пом. 1.11. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 21. Пом. 1.12. Вид на наружную северо-западную стену с востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 22. Пом. 1.13. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 23. Пом. 1.13. Вид на юго-западную часть помещения. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

ФОТОГРАФИИ



Фото 1. Общий вид здания с юга, с перекрестка ул. Крепостной и Водной заставы. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 2. Левая часть фасада по ул. Водной заставы. Фото с востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 3. Фрагмент левой части юго-восточного фасада, соответствующего исследуемым помещениям. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 4. Фрагмент правой части юго-восточного фасада, соответствующего исследуемым помещениям. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 5. Северо-восточная стена сквозного арочного проема, соответствующая исследуемым помещениям. Фото с востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 6. Общий вид дворового фасада юго-восточного крыла здания. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

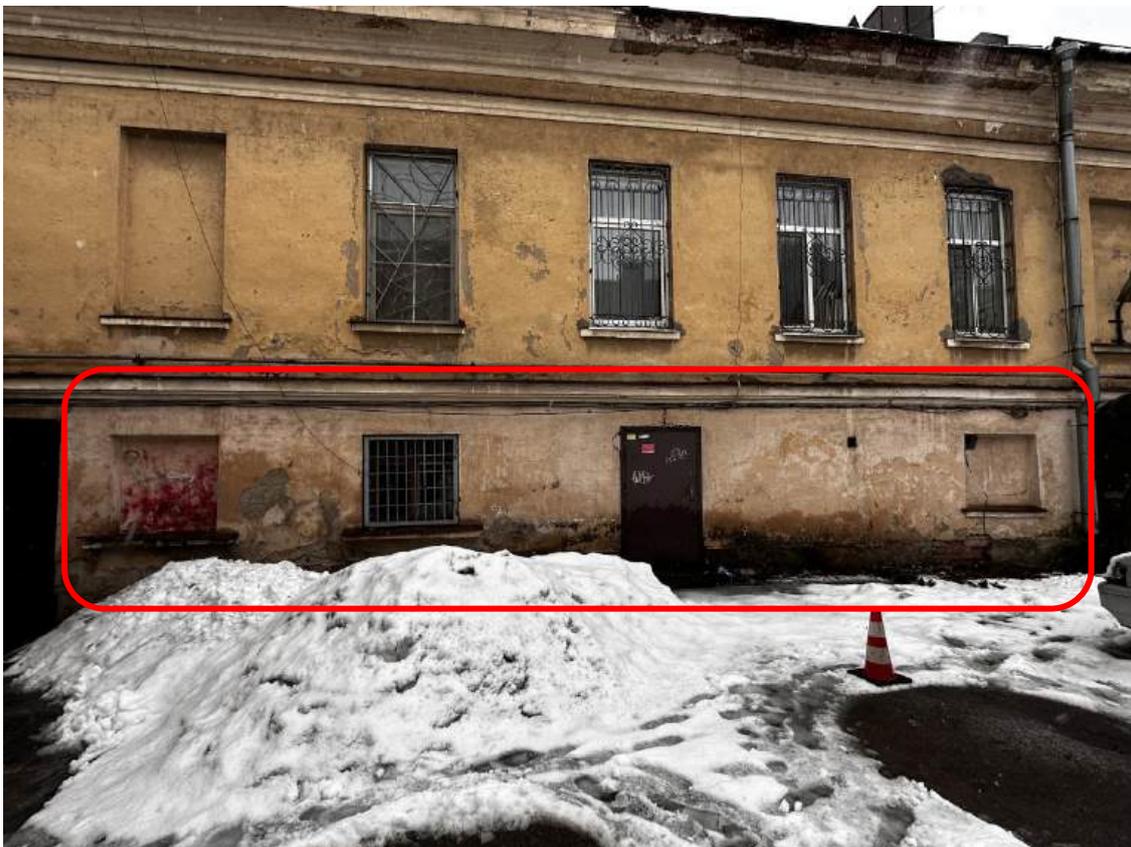


Фото 7. Фрагмент левой части дворового фасада юго-восточного крыла здания, соответствующего исследуемым помещениям. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 8. Фрагмент правой части дворового фасада юго-восточного крыла здания, соответствующего исследуемым помещениям. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 9. Пом. 1.1. Общий вид помещения с северо-запада. Дата съемки: 06.02.2026 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.

Фото 10. Пом. 1.1. Пол в помещении. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская
Н.Б.



Фото 11. Пом. 1.2. Общий вид помещения с юга. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

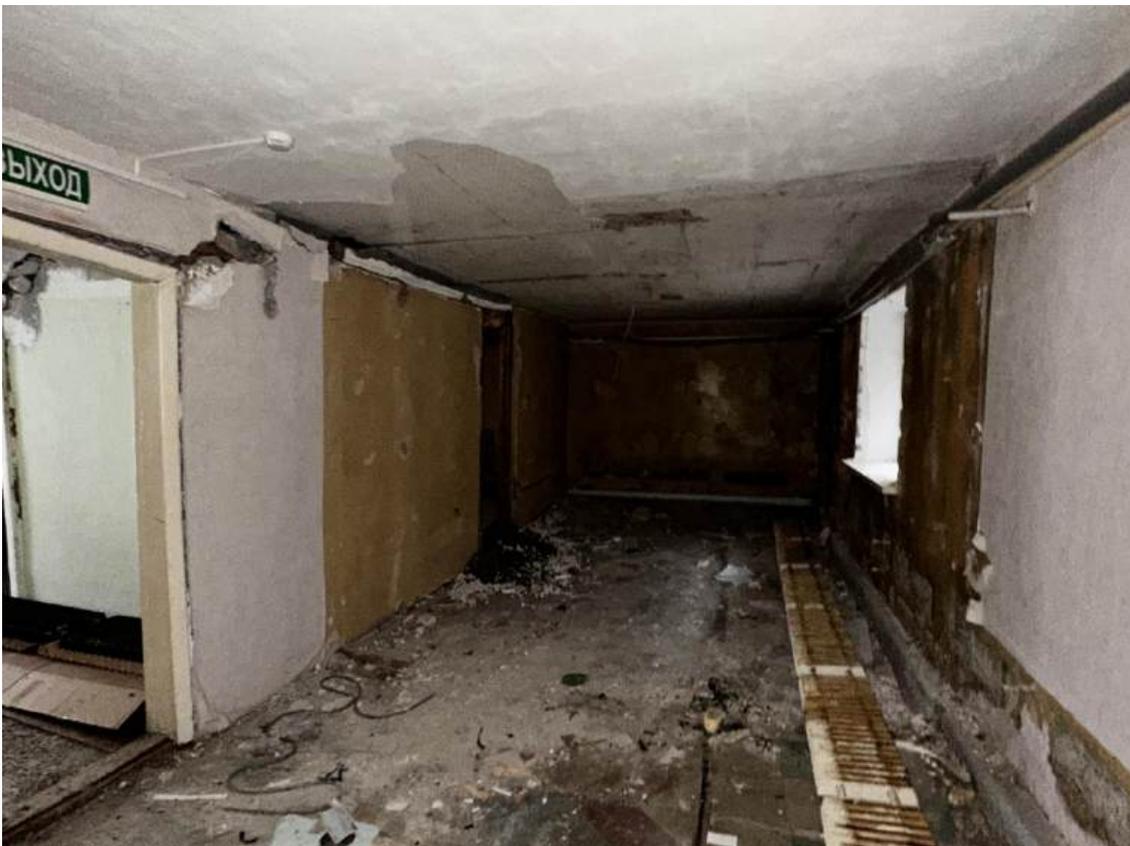


Фото 12. Пом. 1.3. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 13. Пом. 1.3. Общий вид юго-западной части помещения с северо-востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

Фото 14. Пом. 1.4. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 15. Пом. 1.5. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 06.02.2026 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.

Фото 16. Пом. 1.9. Общий вид помещения с востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор
съемки: Глинская Н.Б.



Фото 17. Пом. 1.10. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 06.02.2026 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 18. Пом. 1.10. Вид на северо-западную часть помещения с востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 19. Пом. 1.11. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 20. Пом. 1.11. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 21. Пом. 1.12. Вид на наружную северо-западную стену с востока. Дата съемки: 06.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 22. Пом. 1.13. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 06.02.2026 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 23. Пом. 1.13. вид на юго-западную часть помещения. Дата съемки: 06.02.2026 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.

Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 20.12.2022 г. № 04-03/22-26

<p>СОГЛАСОВАНО:</p> <p>ИП Ладов А.Н.</p> <p>(должность, наименование организации)</p> <p> А.Н. Ладов (подпись) (ф.И.О.)</p> <p>" " 2022 г.</p> 	<p>УТВЕРЖДАЮ:</p> <p>Заместитель председателя комитета по сохранению культурного наследия</p> <p>(должность, наименование органа охраны объектов культурного наследия)</p> <p> М.Д. Лазарева (подпись)</p> <p>" " 2022 г.</p> 
---	--

ЗАДАНИЕ

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

от 20.12.2022 № 04-03/22-26

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

Объект культурного наследия федерального значения «Жилой дом», XVI в. (ремонт нежилых помещений, расположенных на 1-ом этаже под современное использование)

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

Ленинградская область, Выборгский район (субъект Российской Федерации)							
г. Выборг (населенный пункт)							
улица	Крепостная	д.	8	корп./стр.	-	офис/кв.	-

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:
 Собственник (законный владелец):
 Ладов Анатолий Николаевич
 (указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительным документом; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

Адрес места нахождения:

Ленинградская область, Выборгский район (субъект Российской Федерации)							
г. Выборг (населенный пункт)							
улица	Бульвар Кутузова	д.	35	литер.	-	офис/кв.	8

ИНН	4	7	0	4	0	1	9	8	2	5	0	4		
ОГРНИП	3	2	2	4	7	0	4	0	0	2	8	9	2	0



Принятая заместителем
председателя Правительства
ЛО - Комитет по сохранению
культурного наследия
01-09-8260/2022-0-1
23.12.2022

Ответственный представитель:	Ладов Анатолий Николаевич (фамилия, имя, отчество (при наличии))
Контактный телефон:	8 (921) 799-07-52
Адрес электронной почты:	

4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия: на дату выдачи настоящего задания охрannое обязательство не утверждалось

Дата	10 мая 2017 года
Номер	01-04/17-123
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по культуре Ленинградской области

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 05.12.2018 № 01-03/18-417
--

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 11.11.2019 № 01-03/19-455
--

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

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» ранее не разрабатывалась
--

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

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

работ по сохранению памятника.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления (с указанием о необходимости разработки вариантов, в том числе на конкурсной основе):	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта):	2. Проект (проектная документация)
3.1.1. Архитектурные решения; 3.1.2. Конструктивные и объемно-планировочные решения; 3.1.3. Составление чертежей, пояснительной записки с обоснованием проектных решений.	3.2.1. Пояснительная записка; 3.2.2. Архитектурные решения; 3.2.3. Конструктивные решения; 3.2.4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта; 3.2.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды; 3.2.6. Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов и малоподвижных групп населения к объекту культурного наследия; 3.2.7. Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; 3.2.8. Проект инженерного оборудования объекта (инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения).
Раздел 4. Рабочая проектно-сметная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
4.1.1. Рабочий проект ремонтно-реставрационных работ; 4.1.2. Технологии проведения работ по сохранению на объекте культурного наследия; 4.1.3. Отдельные архитектурные детали; 4.1.4. Чертежи общего вида конструкций; 4.1.5. Чертежи изделий (план, фасад, разрез); 4.1.6. Маркировочные чертежи и шаблоны; 4.1.7. Чертежи деталей и узлов конструкций; 4.1.8. Чертежи на изготовление реставрационных строительных изделий и конструкций индивидуального изготовления (при необходимости); 4.1.9. Спецификации на материалы и изделия; 4.1.10. Ведомости и сводные ведомости потребности в материалах. Документация разрабатывается в соответствии с ГОСТ 21.501-2011 Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений	4.2.1. Уточнение проектных решений по результатам раскрытий в процессе производства ремонтно-реставрационных работ.
Раздел 5. Научно-реставрационный отчет:	
Представить после завершения производства работ на объекте культурного наследия. Отчетная документация оформляется и утверждается в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и порядка утверждения отчетной документации	

о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»

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

Согласование проектной документации осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления на территории Ленинградской области государственной услуги «Согласование проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия», утвержденным приказом комитета по культуре Ленинградской области от 27.01.2020 № 01-03/20-17 (далее – Административный регламент).

Для согласования проектной документации в комитет по культуре Ленинградской области предоставляется:

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

- документ, удостоверяющий личность заявителя;

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

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

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

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

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

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

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

На все время работ по сохранению объекта культурного наследия по представлению проектной организации, осуществляющей разработку проектной документации, по согласованию с органом государственной охраны культурного наследия назначается научный руководитель работ из числа высококвалифицированных и аттестованных специалистов. Научное руководство, авторский и технический надзор могут осуществляться руководителем авторского коллектива.

Привлечение для консультаций высококвалифицированных специалистов и ученых – при необходимости.

11. Дополнительные требования и условия:

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

2. В случае принятия научным руководителем решения о внесении принципиальных изменений (корректировки) в проектные решения, то данные предложения направляются научным руководителем в адрес соответствующего органа охраны объектов культурного наследия и заказчика на согласование. В случае если затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия проектная документация подлежит экспертизе.

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

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

5. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ (шурфы, зондажи) на объекте культурного наследия осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления на территории Ленинградской области государственной услуги «Выдача разрешений на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения или выявленных объектов культурного наследия», утвержденным приказом комитета по культуре Ленинградской области от 27.01.2020 № 01-03/20-18.

6. В ходе разработки проектной документации, при необходимости, уточнить предмет охраны объекта культурного наследия и включить его в состав пояснительной записки.

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

Задание подготовлено:

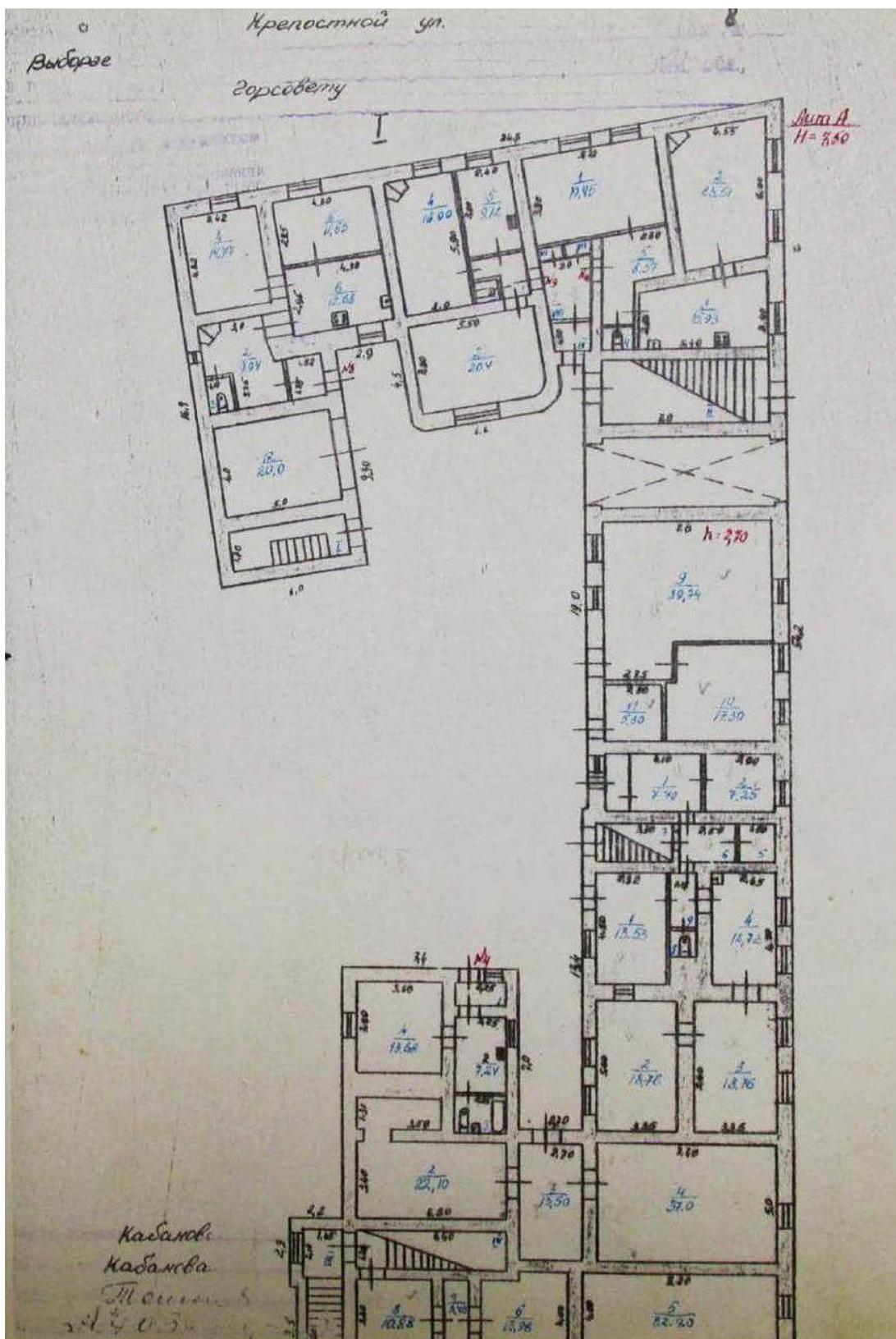
Главный специалист отдела по осуществлению полномочий Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области

(должность, наименование
органа охраны объектов
культурного наследия)

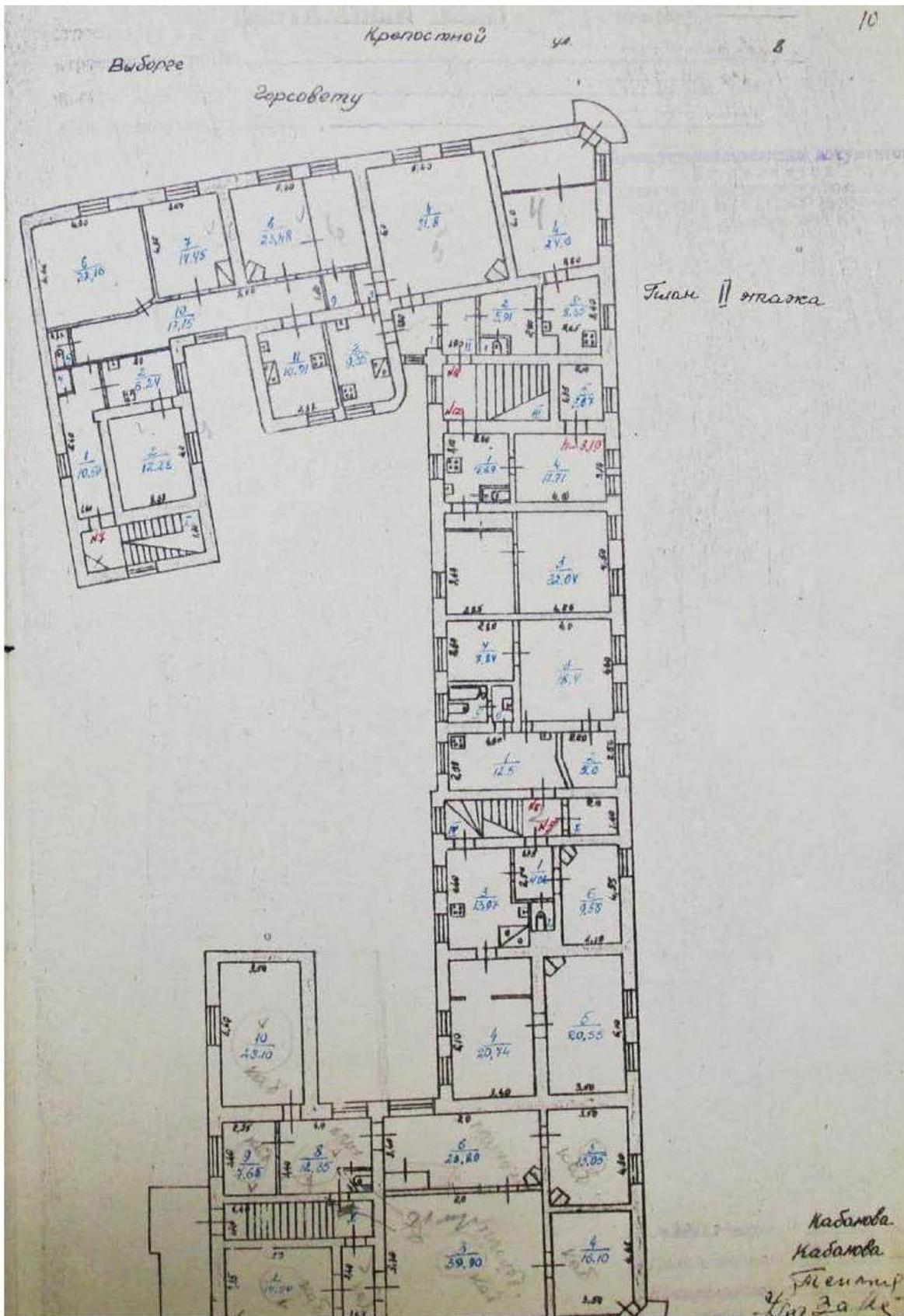

(Подпись)

Н.С. Григорьева
(Ф.И.О. полностью)

Планы из технического паспорта здания по адресу: г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, от 1948 г.

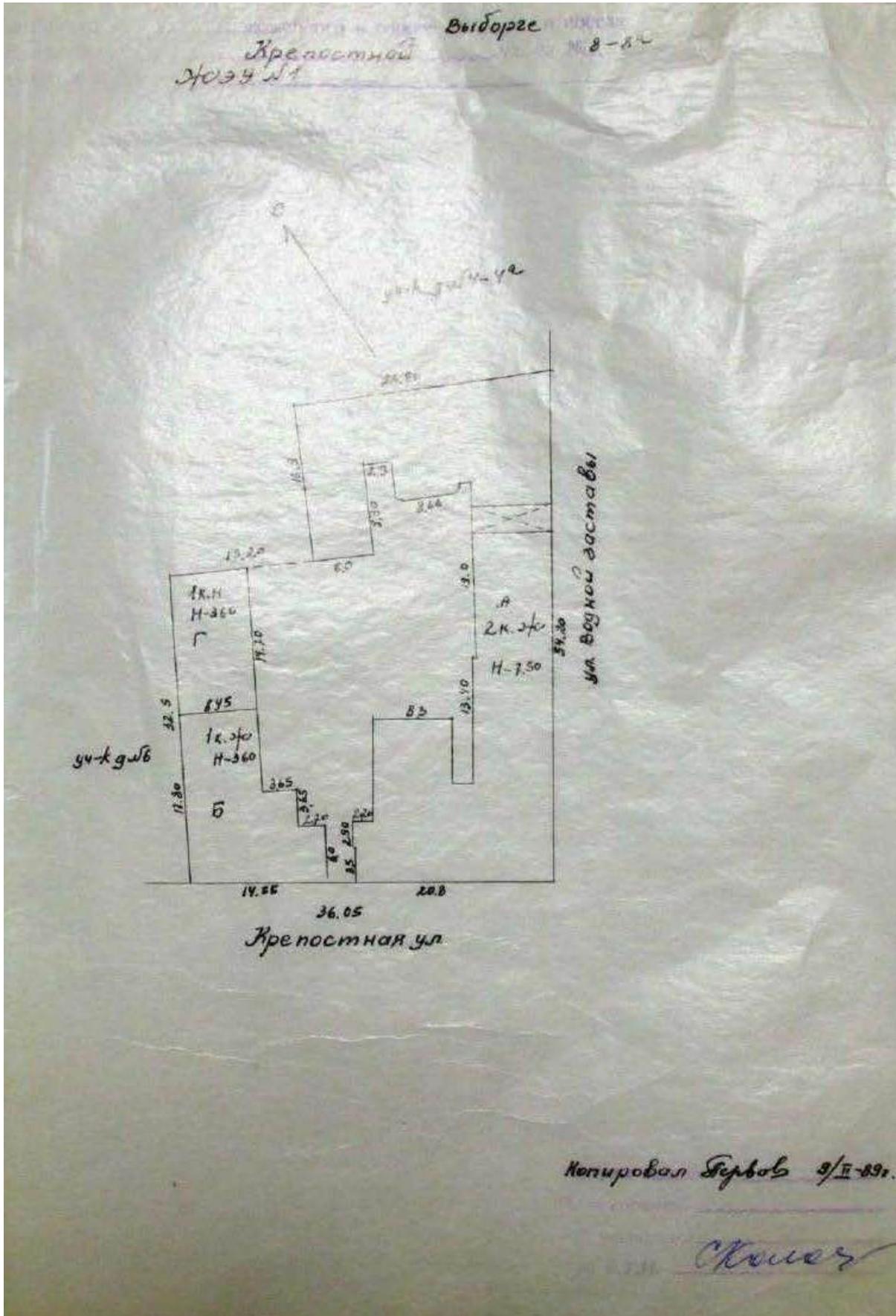


Фрагмент плана 1-го этажа (из техпаспорта 1948 г.)

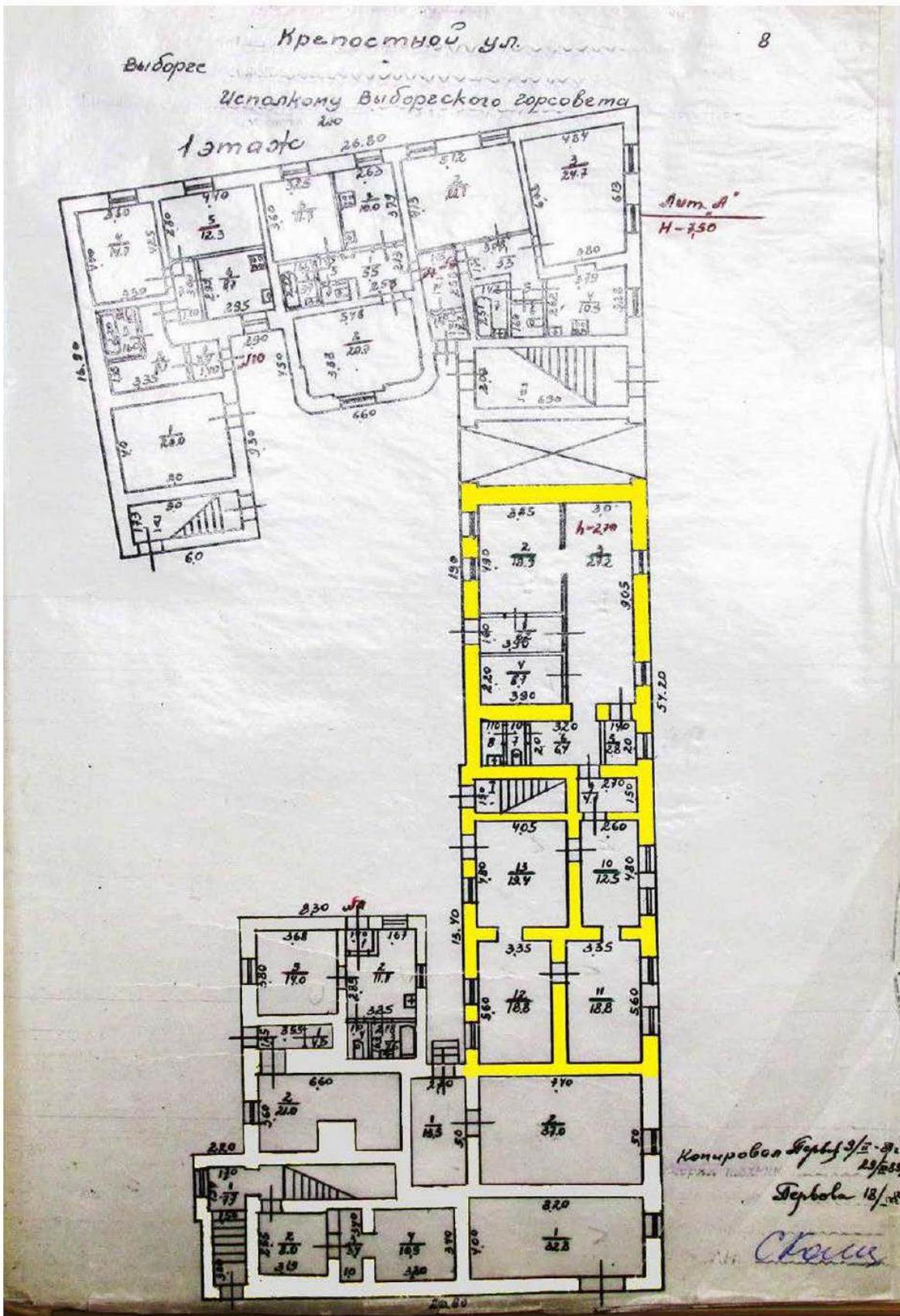


Фрагмент плана 2-го этажа (из техпаспорта 1948 г.)

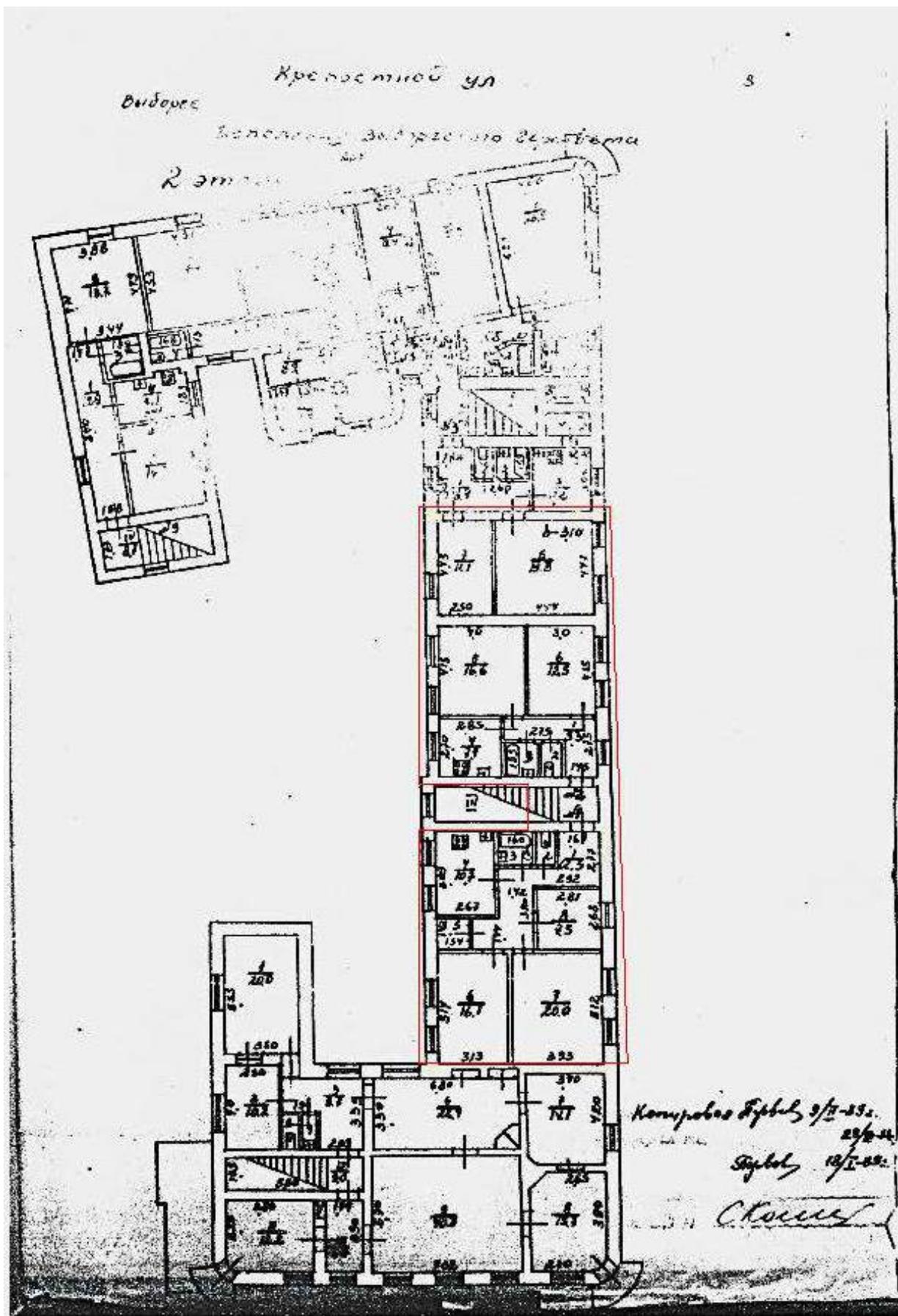
Планы из технического паспорта здания по адресу: г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, от 1989 г.



План участка из техпаспорта 1989 г.



План 1-го этажа из техпаспорта 1989 г. (желтым выделены исследуемые помещения)



План 2-го этажа из техпаспорта 1989 г. (выделены помещения, расположенные над исследуемыми помещениями)

Выписка на нежилые помещения № 1-6 из технического паспорта жилого дома, находящегося по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, от 20.05.2005 г.

Продолжение информации о предмете выписки
Составлена по фактическому состоянию

Ленинградская область код 47

Филиал ГУ «Леноблинвентаризация»
Выборгское БТИ

ВЫПИСКА НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ №1- 6

из технического паспорта жилого дома,
находящегося по адресу

адрес объекта	Ленинградская область
или	Выборгский район
местоположение	г.Выборг ул.Крепостная дом № 8

Реестровый номер	2-41-4
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	558

Составлена по данным инвентаризации от 20.05.2005

Форма утверждена
приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 15.07.2002 г. № 27

Выписка действительна с приложением плана помещения.

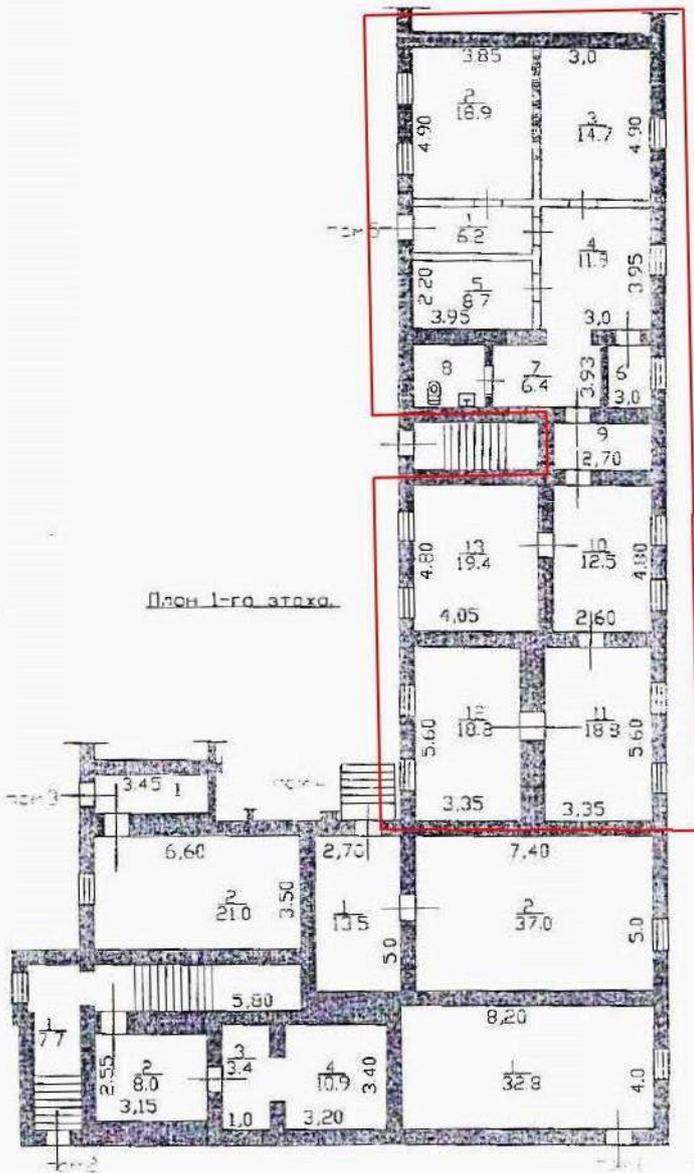
1. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
	Администрация МО "Выборгский район"		целое

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								жилая (основная), кв.м	подсобная (вспомогательная), кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	1	1		гараж								
			1	гараж	8,2*4,0	32,8	32,8	32,8				
				Итого	гараж	32,8	32,8	32,8				
	1	2										
			1	лестница	3,0*1,5+1,9*1,7	7,7	7,7		7,7			
			2	помещение	2,55*3,15	8,0	8,0		8,0			
			3	коридор	1,0*3,4	3,4	3,4		3,4			
			4	помещение	3,4*3,2	10,9	10,9		10,9			
	2		5	помещение	5,55*3,6	20,0	20,0	20,0				
			6	помещение	4,0*2,56	10,2	10,2	10,2				
			7	коридор	2,05*3,35+1,9*1,5	9,7	9,7		9,7			
			8	туалет	1,5*0,8	1,2	1,2		1,2			
			9	умывальная	0,9*1,5	1,4	1,4		1,4			
			10	помещение	6,8*3,3	22,4	22,4	22,4				
			11	помещение	4,2*3,4-0,75*0,5/2	14,1	14,1	14,1				
			12	помещение	3,4*4,9-1,2*1,1/2-0,7*1,0/2	15,7	15,7	15,7				
			13	помещение	7,02*5,7	40,0	40,0	40,0				
			14	коридор	1,7*3,5	6,0	6,0		6,0			
			15	помещение	3,35*3,8-1,15*0,85/2	12,2	12,2	12,2				
			16	лестница	5,8*1,55	9,0	9,0		9,0			
				Итого	прочее	191,9	191,9	134,6	57,3			
	1	3										
			1	коридор	1,25*3,45	4,3	4,3		4,3			
			2	помещение	6,6*3,5-1,6*1,3/2	21,0	21,0		21,0			
				Итого	прочее	25,3	25,3		25,3			
	1	4										
			1	коридор	2,7*5,0	13,5	13,5		13,5			
			2	помещение	7,4*5,0	37,0	37,0	37,0				
				Итого	прочее	50,5	50,5	37,0	13,5			
	1	5		ВБФЗД "Дикони"								
			1	коридор	3,9*1,6	6,2	6,2		6,2			
			2	помещение	3,85*4,9	18,9	18,9	18,9				
			3	помещение	3,0*4,9	14,7	14,7	14,7				

* в экспликации жилых помещений соответствует понятию общей площади жилого помещения, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещений по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								жилая (основная), кв.м	подсобная (вспомогательная), кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			4	помещение	3,95*3,0	11,9	11,9	11,9				
			5	помещение	2,2*3,95	8,7	8,7	8,7				
			6	эл.щитовая	2,0*1,4	2,8	2,8		2,8			
			7	коридор	3,2*2,0	6,4	6,4		6,4			
			8	туалет	2,25*2,0	4,5	4,5		4,5			
			9	коридор	2,7*1,5	4,1	4,1		4,1			
			10	помещение	2,6*4,8	12,5	12,5	12,5				
			11	помещение	3,35*5,6	18,8	18,8	18,8				
			12	помещение	3,35*5,6	18,8	18,8	18,8				
			13	помещение	4,8*4,05	19,4	19,4	19,4				
				Итого	прочее	147,7	147,7	123,7	24,0			
	1	6										
			1	помещение	4,0*5,0	20,0	20,0	20,0				
				Итого	прочее	20,0	20,0	20,0				
				ВСЕГО		468,2	468,2	348,1	120,1			
				В том числе по назначению	гараж	32,8	32,8	32,8				
					прочее	435,4	435,4	315,3	120,1			



План 1-го этажа.

РФ 47	ГУ Управление "Леноблинвентаризация" филиал "Выборгские БТИ"	инв. №558
лист №	Выкопировка из дома № 8 по ул. Крепостная г. Выборг Выборгского района.	М 1:200
Дата	ФИО	
01.06.05	Исполнитель	Дружкова С Ю
01.06.05	Проверил	Калмыкова Л.В.
		Подпись

III. Техническое описание нежилого помещения

Год постройки здания _____ Этажность 2 Физический износ 31 %.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Наружные стены (материал)	кирпичные, перегородки деревянные
2. Перегородки (материал)	кирпичные, перегородки деревянные
3. Перекрытия (материал)	деревянные утепленные
4. Полы:	дощатые
5. Проемы:	
оконные	Двойные створные
дверные	Филежные
6. Отделка стен:	Штукатурка окраска
7. Отделка потолков:	Побелка
8. Наличники:	

IV. Стоимость нежилого помещения

Балансовая стоимость.

« 28 » 07 2005 г.

« 28 » 07 2005 г.

« 28 » 07 2005 г.

Исполнил _____

Проверил _____

Начальник БТИ _____

Дружкова О.Ю.

Калмыкова Л.В.

Т.А. Джус

Выписка из ЕГРН от 06.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-15617508 на нежилые помещения 1-го этажа площадью 147.7 м², расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО «Город Выборг», г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (пом. 105).

Федерал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
 полное наименование органа регистрации недвижимости
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 06.02.2026, поступившего на рассмотрение 06.02.2026, сообщаем, что согласно выписям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15617508			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2766		
Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.02.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО "Город Выборг", г. Выборг, ул. Крепостная, д.8, помещение 105		
Площадь:	147.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	18751577.97		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:01:0107001:236		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых 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		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 819714818479566003319164001975483 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15617508			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:2766		
Сведения о кадастровом инженер:	Брагина Татьяна Владимировна, СНИЛС 05586699121, договор на выполнение кадастровых работ от 27.08.2019 № А11-918, дата завершения кадастровых работ: 15.02.2021		
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		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Лалов Анатолий Николоевич		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 819714818479566003319164001975483 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027	инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15617508		Кадастровый номер: 47:01:0107001:2766	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ладов Анатолий Николаевич, 25.04.1953, г. Выборг Ленинградской обл., Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 41 03 №418903, выдан 22.10.2003, Управлением внутренних дел Выборгского района Ленинградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 47:01:0107001:2766-47/057/2025-19 11.12.2025 16:16:35
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:		
4.1	ипотека:		
	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		11.12.2025 16:16:35
	номер государственной регистрации:		47:01:0107001:2766-47/057/2025-22
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.12.2025 срок возврата кредита 7 (семь) лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Муниципальное образование Выборгского муниципального района Ленинградской области
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи арендуемого имущества, № 1371, выдан 04.12.2025
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

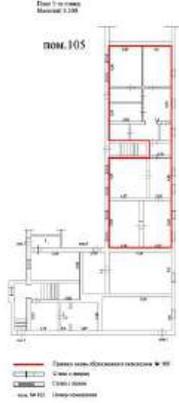
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481447579100155210104001078441 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.10.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15617508		Кадастровый номер: 47:01:0107001:2766	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
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, сделан в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481447579100155210104001078441 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.10.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15617508			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:2766		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	1	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ РОСКАДАСТР Действует с: 24.12.2005 по 19.05.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Приказ МК РФ от 26.04.2017 г. № 87850-р «О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом», XVI в. (Ленинградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

26 апреля 2017 г.

Москва

№ 87850-р

О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом», XVI в. (Ленинградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, **п р и к а з ы в а ю :**

1. Зарегистрировать объект культурного наследия федерального значения «Жилой дом», XVI в. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Крепостная, д. 8, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **471510903630006**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

О.В.Рыжков

Охранное обязательство на объект культурного наследия от 10.05.2017г. № 01-04/17-123.
Выдержка.

«УТВЕРЖДЕНО»

Распоряжением комитета по
культуре Ленинградской области
от «10» мая 2017г.
№ 01-04/17-123

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**

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

«Жилой дом», XVI в.

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

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

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется отсутствует

(нужно отметить знаком "✓")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

1. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 10 (десять) изображений.
(указать количество)

2. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников

истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или 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;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

3. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 34.1 Закона 73-ФЗ в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, отнесенного к памятникам, расположенного в границах населенного пункта, устанавливается граница защитной зоны на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника; для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника.

В соответствии с п. 4 ст. 34.1 Закона 73-ФЗ в случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов

ансамбля, включая парковую территорию.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 ст. 34.1 Закона № 73-ФЗ, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с п. 6 ст. 34.1. Закона № 73-ФЗ защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном ст. 34 Закона № 73-ФЗ, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

В интересах сохранения объекта культурного наследия, включенного в реестр (его части), доступ к объекту культурного наследия может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, определенного пунктом 7 статьи 47.6 настоящего Федерального закона.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия (заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

4. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по культуре Ленинградской области (Департамент государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

5. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта

культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

Комитет по культуре Ленинградской области (Департамент государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия)

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

6. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

7. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан: обеспечивать неизменность внешнего облика; сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия; организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия (заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

8. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного

наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

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) имеющих вредные паргазообразные 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;

6) незамедлительно извещать:

Комитет по культуре Ленинградской области (Департамент государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающим причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

9. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

10. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

11. В случае если содержание или использование объекта культурного

наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

Комитет по культуре Ленинградской области (Департамент государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе, ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр

(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

12. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и

поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах

культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

14. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

15. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

16. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

В соответствии со статьей 27 Федерального закона № 73-ФЗ на собственника объекта культурного наследия возлагается обязанность по установке информационных надписей и обозначений.

Лицо, указанное в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, ежегодно представляет в комитет по культуре Ленинградской области - департамент государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия уведомление о выполнении требований охранного обязательства (далее - Уведомление) в отношении принадлежащего ему объекта культурного наследия, в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным.

Требования к составу и срокам (периодичности) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия могут быть установлены предписаниями комитета по культуре Ленинградской области - департамента государственной охраны, сохранения и использования

объектов культурного наследия, выдаваемыми в порядке, установленном законодательством.

В соответствии с п. 5 «Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» утвержденного приказом Министерства культуры РФ от 20 ноября 2015 года № 2834 «Об утверждении Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Порядок обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия) собственнику (пользователю) Объекта обеспечить соблюдение условий доступности для инвалидов на объект культурного наследия.

В соответствии с п. 6 «Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия» требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов устанавливаются в охранном обязательстве собственника (пользователя) объектом культурного наследия и включают, в том числе, в себя следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов, соблюдение которых обеспечивается собственником (пользователем) объекта культурного наследия:

- обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

- дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

- сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

- обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлесурдопереводчика;

- допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого по форме и в порядке, которые определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социальной защиты населения в соответствии с пунктом 7 статьи 15 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации", 27.11.1995, № 48, ст. 4563);

- дублирование полосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

- оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Приложение:

фотографическое изображение объекта.

Паспорт объекта культурного наследия.

Приказ Минкультуры России от 26 апреля 2017 года № 87850-р
«О регистрации объекта культурного наследия федерального значения
«Жилой дом», XVI в. (Ленинградская область) в едином государственном
реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации».

**Фотографические изображения объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом», XVI в.**

Фото 1. Общий вид. «Жилой дом», XVI в.



Фото 2. Вид со стороны Крепостной улицы на фасад по улице Водной заставы

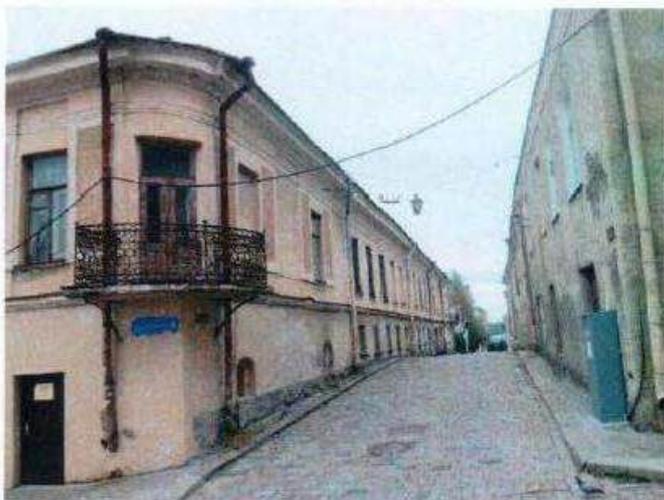
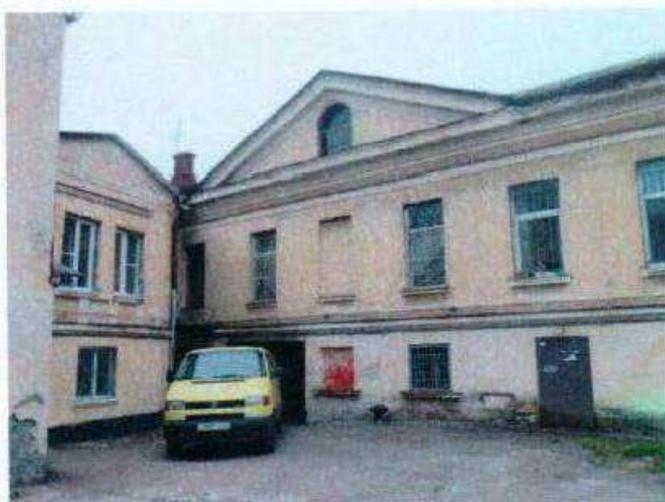
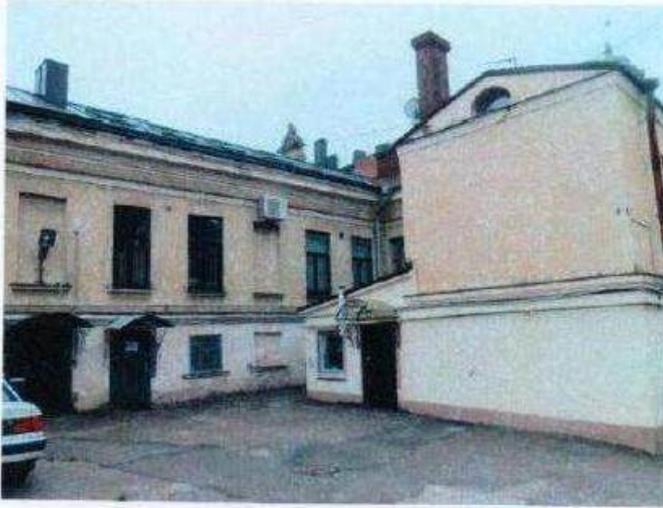


Фото 3. Вид со стороны улицы Водной Заставы



Фото 4-7. Вид со стороны внутреннего двора





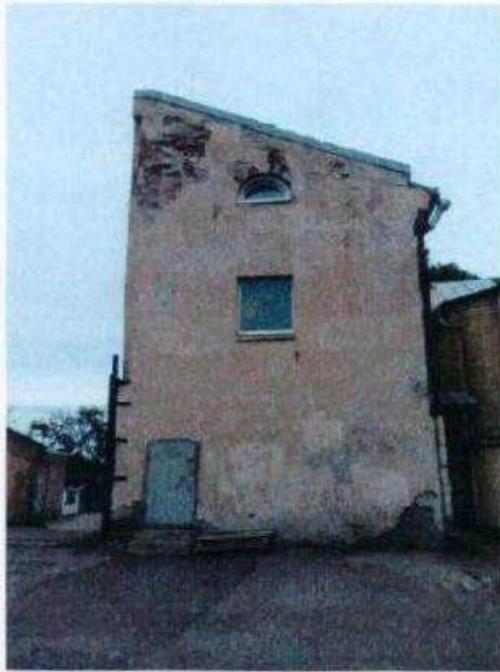


Фото 8-9. Вид по Крепостной улице





Фото 10. Балкон и балконная решетка на фасаде по Крепостной улице



Паспорт объекта культурного наследия от 10.05.2017 г.

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

471510903630006

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



29.08.2016

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

«Жилой дом», XVI в.

1. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

Объект культурного наследия находится в историческом центре г. Выборга. «Жилой дом XVII в.» также известен, как дом Вааля. Здание двухэтажное, построено из кирпича, оштукатурено. Первый этаж построен в XVI веке. Перестроен в 1725 г. Верхние этажи здания - постройка 1795 года. По углам дом украшен балкончиками с кованой решеткой, на которой читается вензель в виде буквы «В», то есть Вааль. Генри Вааль владел уникальной коллекцией музыкальных инструментов, в том числе и скрипкой «Амати-Страдивари». В этом доме останавливался великий русский полководец А. В. Суворов, который был в Выборге в 1773-1774, 1791-92 и позже, когда руководил работами по укреплению русско-шведской границы. На фасаде здания установлена мемориальная доска: «Выборгское телевидение. Русское видео. В этом здании в 1988 году Дмитрий Рождественский (1954-2002) основал первое независимое телевидение в России - Русское Видео»

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

Постановление Совета Министров РСФСР «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» № 1327 от 30.08.1960 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

На дату оформления паспорта границы территории объекта культурного наследия не утверждены.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

На дату оформления паспорта предмет охраны объекта культурного наследия не утвержден.

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

На дату оформления паспорта границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах территорий данных зон не утверждены.

Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Главный специалист		Н.С. Григорьева
должность	подпись	инициалы, фамилия



10 . 05 . 2017

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.12.2018 г. № 01-03/18-17 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8».



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«05» декабря 2018 г.

№ 01-03/18-417
Санкт-Петербург

**Об установлении границ территории объекта культурного наследия
федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область
г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, 8а**

В соответствии со ст. ст. 3.1, 9.1, 20, 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 от 25 декабря 2015 года № 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. 2.2.1. Положения о комитете по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 октября 2017 года № 431, приказываю:

1. Установить границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, 8а (далее – Памятник), поставленного на государственную охрану постановлением Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960г. № 1327 согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Отделу по осуществлению полномочий Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области обеспечить:

- внесение соответствующих сведений 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

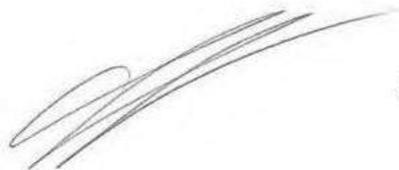
государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы.

3. Отделу взаимодействия с муниципальными образованиями, информатизации и организационной работы комитета по культуре Ленинградской области обеспечить размещение настоящего приказа на сайте комитета по культуре Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

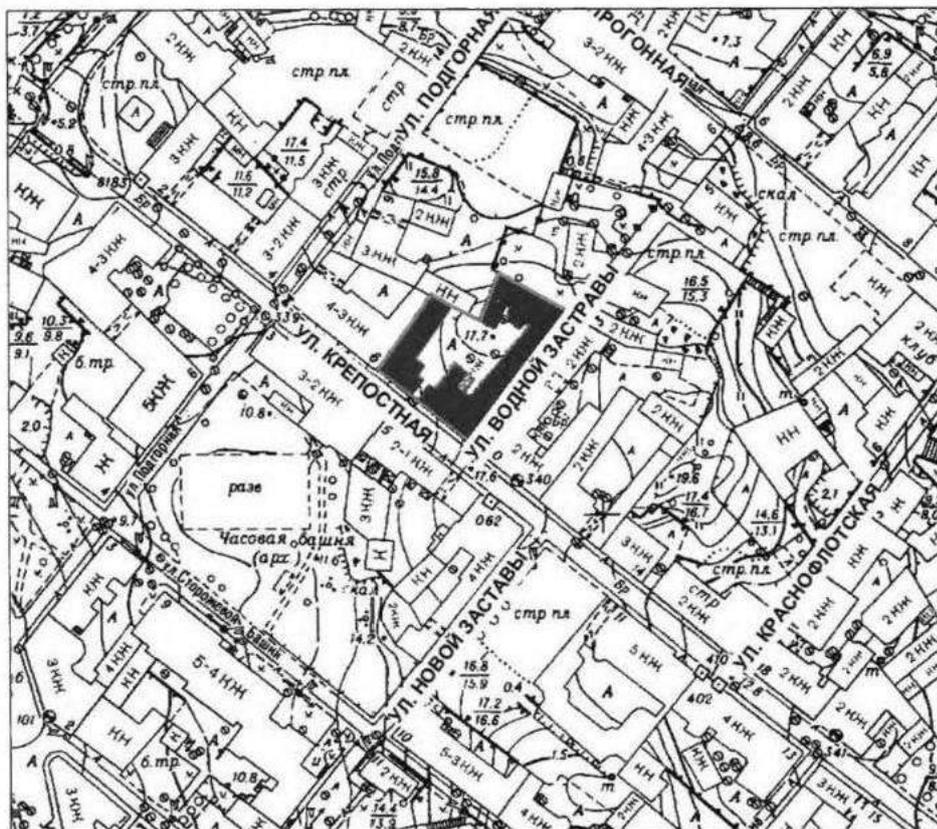
5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель комитета



Е.В. Чайковский

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область
г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, 8а

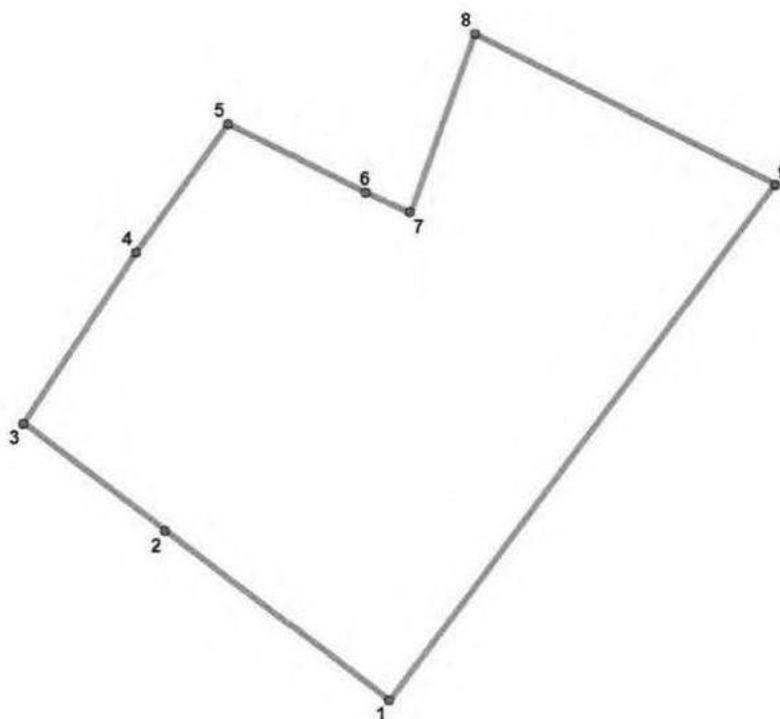


М-Б 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | |
|---|---|
|  | ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ |
|  | ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ |

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Жилой дом» по адресу: Ленинградская область г. Выборг,
ул. Крепостная, д. 8, 8а



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер поворотной точки

Наименование (номер) характерной точки	Координаты характерных точек МСК- 47 зона 1	
	Долгота (X)	Широта (Y)
1	522861.98	1292836.01
2	522876.22	1292817.44
3	522885.11	1292805.76
4	522899.34	1292815.1
5	522910.02	1292822.77
6	522904.35	1292834.11
7	522902.68	1292837.78
8	522917.58	1292843.23
9	522905.02	1292868.14

Определение географических координат характерных точек границы территории объекта культурного наследия выполнено в местной системе координат МСК-47 зона 1

**Режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область
г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, 8а**

На основании Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ст. 99) для всех территорий объектов культурного наследия города Выборга устанавливается режим использования земель историко-культурного назначения. Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением.

На территории Памятника разрешается:

- проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- сохранение и восстановление (регенерация) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды территории);
- сохранение исторических элементов планировочной структуры территории;
- сохранение исторических элементов природного и культурного ландшафта;
- проведение работ по обеспечению функционирования объекта и его инфраструктуры, не нарушающих целостности территории;
- проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия, располагающихся в пределах границ территории Памятника, в порядке, предусмотренном законодательством РФ;
- консервация и музеефикация объектов культурного наследия, объектов археологического наследия, а также культурного слоя, на основании комплексных научно-исследовательских работ;
- проведение работ по озеленению и благоустройству территории;
- обеспечение доступа к объекту;
- обеспечение мер пожарной и экологической безопасности объекта;
- прокладка, ремонт и реконструкция инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования объектов культурного наследия, с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- ремонт дорог, проездов, не нарушающий целостность окружающей территории Памятника и не создающий угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;
- хозяйственная деятельность, необходимая для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, а именно:
 - на объектах культурного наследия разрешается установка надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия;
 - размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также ограничения к организации движения транспорта и пешеходов регулируется иными нормативно-правовыми актами применительно к историческому поселению федерального значения;

На территории Памятника запрещается:

- капитальное строительство новых и реконструкция существующих объектов с изменением их габаритов;
- проведение инженерно-строительных работ, приводящих к значительному изменению структуры ландшафта;
- значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию зеленых насаждений в зонах зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- любая хозяйственная деятельность, ведущая к разрушению, искажению внешнего облика объекта, нарушающая его целостность и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;
- установка на фасадах, крыше объекта культурного наследия кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи, а также других средств технического обеспечения;
- прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению;
- устройство автостоянок;
- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектом;
- при перепрофилировании промышленных объектов, увеличение негативного воздействия на окружающую среду до III категории в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- устройство свалок бытовых и промышленных отходов.

Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 11.11.2019 г. № 01-03/19-455 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8»



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«11» ноября 2019 г.

№ 01-03/19-455
Санкт-Петербург

**Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия
федерального значения «Жилой дом», расположенного по адресу:
Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8**

В соответствии со ст. ст. 9.1, 20, 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 от 25 декабря 2015 года № 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. 2.2.1. Положения о комитете по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 октября 2017 года № 431, а также руководствуясь Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 года № 954,

приказываю:

1. Установить предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, принятого под государственную охрану Постановлением Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 года № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» согласно приложению к настоящему приказу.

2. Отделу по осуществлению полномочий Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области обеспечить внесение соответствующих сведений в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

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

4. 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



В.О. Цой

Приложение
к приказу комитета по культуре
Ленинградской области
от 11.11.2019 № 01-03/19-455

Предмет охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг,
ул. Крепостная, д. 8

№ пп	Видовая принадлежность предметов охраны	Предмет охраны
1.	Градостроительная охрана	Местоположение объекта на территории г. Выборг; градостроительная характеристика здания, участвующего в формировании застройки Крепостной улицы центра старого Выборга.
2.	Архитектурная охрана	Объемно-пространственная композиция 2-х этажного здания,; конфигурация, форма, материал и габариты кровли; композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов: в декоративном оформлении фасадов соблюдена классическая симметрия, фасады украшены ионическими пилястрами; первый этаж отделен от второго профилированной тягой, завершает здание профилированный венчающий карниз; стены оштукатурены и окрашены; по бокам главного фасада 2 балкона с коваными ограждениями; количество, расположение, конфигурация оконных и оформление оконных и дверных проемов; строительные конструкции здания и материал; пространственно-планировочная структура интерьера в капитальных стенах.

Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 07.02.2023 г. № 04-01/23-06



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

01-09-245/2023-0-1
07.02.2023

РАЗРЕШЕНИЕ

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

№ 04-01/23-06 от 07.02.2023

В соответствии с пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

Выдано Обществу с ограниченной ответственностью «Спецпроектреставрация-Выборг»

(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы или

Генеральный директор Хватова Ж.А.

Ф.И.О. - индивидуального предпринимателя-проводящей(го) работы по сохранению объектов культурного наследия)

ИНН

4 7 0 4 0 4 2 0 6 8

ОГРН/ОГРНИП

1 0 2 4 7 0 0 8 7 6 9 4 7

Адрес места нахождения (места жительства)

188800 Ленинградская область, г. Выборг

(индекс) (Субъект Российской Федерации, город)

бульвар Кутузова, д. 35

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

МКРФ 03504

30.05.2016г. (переоф.04.04.2019г.)

(N лицензии)

(дата выдачи лицензии)

Виды работ <1>: Выполнение вскрытий существующих современных бетонных полов для выявления первоначальной отметки пола и зондажей по внутренним и наружным стенам арендуемых помещений 1-го этажа для выявления заложённых первоначальных дверных проёмов для приспособления помещений под современное использование.

на объекте культурного наследия федерального значения: «Жилой дом», (далее - Объект).

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

Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.8, пом. 1-го этажа

(адрес места нахождения объекта культурного наследия
по данным органов технической инвентаризации)

Основание для выдачи разрешения:

Договор между обществом с ограниченной ответственностью «Спецпроектреставрация-Выборг» (ООО «Спецпроектреставрация-Выборг») и индивидуальным предпринимателем Ладовым А.Н. (ИП Ладов А.Н.) на выполнение работ по разработке проектной документации по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа площадью 147,7 м² с приспособлением под детский развивающий центр) от 16 января 2023 года № 01-2023.

(дата и N)

	Схеме расположения шурфов и зондажей. План 1-го этажа объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, 2022 год
--	--

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

Разработанной обществом с ограниченной ответственностью «Спецпроектреставрация-Выборг»

(полное наименование с указанием организационно-правовой
формы организации)

ИНН 4 7 0 4 0 4 2 0 6 8

ОГРН/ОГРНИП 1 0 2 4 7 0 0 8 7 6 9 4 7

Адрес места нахождения
(места жительства)

188800 Ленинградская область, г. Выборг

(индекс) (Субъект Российской Федерации, город)

бульвар Кутузова, д. 35

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласованной <2>

(наименование органа, дата и N согласования документации)

Авторский надзор:

(должность, Ф.И.О.)

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН - - - - -

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ОРГАНИЗАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕЙ РАБОТЫ
ПО НАСТОЯЩЕМУ РАЗРЕШЕНИЮ**

1. На месте проведения работ иметь заверенное в установленном порядке настоящее разрешение и необходимую документацию для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (далее - Объект).
2. Выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, согласовавших проект.
3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.
4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.
5. Обеспечить сохранение всех элементов Объекта, обнаруженных раскрытием в процессе исследований и проведения работ на Объекте.
6. Своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ.
7. Вести журнал производства работ.
8. Приостанавливать работы на основании принятых решений уполномоченных органов государственной охраны объектов культурного наследия.
9. По истечении срока действия настоящего разрешения получить новое разрешение.
10. После окончания действия настоящего разрешения и по окончании выполненных работ представить Акт о выполненных работах по сохранению Объекта в уполномоченный орган государственной охраны объектов культурного наследия, выдавший настоящее разрешение.
11. Настоящее разрешение не предоставляет право на проведение работ, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта.

Александр

(должность
получившего
разрешение)



Хвостов И.А.

(Ф.И.О.)

" *15* " *сентября* 20 *13* г.

Акт технического состояния от 28.07.2025 г.

АКТ

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

28 июля 2025 г.

г. Выборг

Мы, нижеподписавшиеся:

Заказчик (Пользователь):

нежилых помещений 1-го этажа,
ул. Крепостная, д. 8 –

Ладов А.Н.

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Представители Проектной организации:

Директор, Главный архитектор проекта
ООО «Спецпроектреставрация-Выборг»

Хватова Ж.А.

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Инженер-конструктор
ООО «Спецпроектреставрация-Выборг»

Лобанова И.А.

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

Объект культурного наследия федерального значения
"Жилой дом"

по Постановлению от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» Совета Министров РСФСР здание является объектом культурного наследия федерального значения.

(наименование в соответствии с актом о принятии на государственную охрану)

1. Сведения об объекте культурного наследия

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

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

1.1. Категория историко-культурного значения:

федеральная региональная муниципальная

1.2. Тип:

здание сооружение помещение

произведение ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства

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

Ленинградская область

(субъект Российской Федерации)

город Выборг

(населенный пункт)

улица д. корп./стр. пом./кв.

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

Ладов Анатолий Николаевич (выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Помещения № 105)

ИНН 470401982504, ОГРНИП 322470400028920

1.5. Год постройки: XVI в., 1795 г.

1.6. Площадь части Объекта:

Площадь части нежилых помещений 1-го этажа – 147,7 кв.м

1.7. Этажность:

Здание двухэтажное (нежилые помещения на 1-ом этаже)

1.8. Предмет охраны (указать при наличии):

Предмет охраны объекта культурного наследия установлен приказом комитета по культуре Ленинградской области от 11.11.2019 г. № 01-03/19-455 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8»

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

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 05.12.2018 г. № 01-03/18-417 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, 8а»

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

2. Техническое состояние

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

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

Здание расположено в историческом центре г. Выборга квартала № 6 на межевом земельном участке № 18 бывшего городского района Линнойтус по генплану города 1861 г., уличными фасадами выходит на Линнанкату (совр. ул. Крепостная) и Вииспортинкату (ул. Водной заставы).

В 1794 году в южном углу участка был построен новый каменный, прямоугольный в плане, двухэтажный жилой дом с пристройками со стороны двора. В объем нового дома был включен сохранившийся каменный подвал средневекового дома, построенный до 1640-х годов и располагавшийся под углом к Крепостной улице. Вдоль северной границы участка был построен Г-образный в плане дворовый двухэтажный флигель. Главный вход в здание осуществлялся по деревянному крыльцу, пристроенному к боковому северо-западному фасаду и далее по внутренней гранитной лестнице, ведущей на 2-ой ярус. Планировка помещений была анфиладной.

В 1850 году архитектором В. фон Кармом был выполнен проект реконструкции углового жилого дома и объединения с соседним Г-образным флигелем. В результате фасады нового крыла жилого дома (вдоль ул. Водной заставы) получили оформление в едином с угловым объемом классицистическое решение, с отделкой гладкой штукатуркой с выделением цоколя, разделялись по вертикали межэтажной тягой и завершались упрощенным фризом и венчающим карнизом. Прямоугольные высокие оконные проемы верхнего и низкие нижнего ярусов с подоконными тягами имели равномерное распределение по уличному и дворовому фасадам. Арка сквозного проезда была выполнена с клинчатой перемычкой, практически прямоугольной. Со стороны двора был устроен треугольный фронтон на 5 осей. Предположительно в 1850-х годах появилась дворовая, северо-восточная, одноэтажная пристройка изначально она была деревянной, а в начале XX века была заменена каменной постройкой.

В 1860-е годы, при Пауле Вале, архитектором Йоханом Йохансоном, был разработан проект устройства новой одноэтажной входной пристройки с декоративным гранитным порталом бокового входа с ул. Крепостной, в промежутке между пристроенным объемом парадного входа и соседним зданием по ул. Крепостной были установлены декоративные металлические ворота. В простенках крайних оконных проемов по фасадам старой угловой части были выполнены лопатки, простенки между остальными окнами по фасаду по ул. Крепостной были дополнены пилястрами ионического ордера. Предположительно, именно тогда и появились по углам большого дома балконы с ажурными решетками с вензелем в виде буквы «В» (начальная буква рода Валей) и датой кардинальной перестройки здания «1795». Цоколь на уличных фасадах был оштукатурен под «шубу».

С 1885 года до 1909 года застройка на участке принадлежала фирме «Пол Валь и компания» («Paul Wahl & Co»). Усадебная застройка на исследуемом участке сохранялась до 1939 года в неизменном виде, а именно: двухэтажный угловой дом, Г-образной в плане конфигурации, с дворовыми каменной и деревянными пристройками и северным дворовым крылом с центральным дворовым ризалитом по северной границе, и двухэтажный Г-образный в плане второй жилой дом с дворовым крылом вдоль северо-западной границы, приспособленным под гаражи и другие хозяйственные нужды. Вдоль внутренней северной границы располагался деревянный сарай под односкатной крышей.

Согласно обмерам 1939 г. и историческим фотографиям здания внешний облик и внутренняя планировка по большей части были сохранены. Со стороны уличного фасада и двора часть оконных проемов была переоборудована в ниши. Один вход в обследуемые помещения осуществлялся со стороны улицы Водной заставы, а со стороны двора в помещения вели два дверных проема и один воротный проем в открытый тамбур.

Во время боевых действий 1939-1944 годов застройка на исследуемом участке не пострадала.

В 1950-х годах в исследуемом доме был проведен капитальный ремонт с перепланировкой помещений и сохранением жилой функции в части помещений. Фасады углового дома были сохранены с незначительными изменениями, заложены часть оконных проемов. Со стороны улицы дверной проем был переоборудован в оконный проем. Столярные заполнения оконных и дверных проемов были заменены на новые деревянные, без сохранения исторического рисунка. При перепланировке помещений основная объемно-планировочная структура здания была сохранена, за

исключением того, что над помещениями Заказчика были выполнены новые перекрытия (по металлическим балкам уложены плиты БПР), что привело к понижению уровня потолка и частичному нарушению перемычек оконных и дверных проемов. Исследуемые помещения использовались под офисы. До 1982 г. со стороны двора сохранялись два дверных проема, а широкий проем открытого тамбура был переоборудован в дверной проем, совмещенный с окном.

В 1990-е и в начале 2000-х годов помещения использовались под учебное учреждение юных натуралистов. Последнее десятилетие помещения не эксплуатировались.

По постановлению от 30 августа 1960 г. № 1327 Совета министров РСФСР «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» «Жилой дом, XVI в.», по адресу Крепостная ул., 8 является объектом культурного наследия федерального значения.

По приказу Минкультуры России от 26.04.2017 г. № 87850-р «О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» XVI в. (Ленинградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Исследуемые помещения расположены в 1-ом этаже в центральной части юго-восточного крыла здания.

С 2022 г. исследуемые помещения находились в аренде Ладова А.Н., с ноября 2025 г. нежилые помещения № 105 1-го этажа, встроенные в жилом доме, площадью 147,70 м² находятся в собственности Ладова А.Н.

2.2. Визуальное состояние архитектурно-конструктивных элементов обследуемой части объекта (фасады, соответствующие помещениям правообладателя), являющегося зданием (сооружением):

а) фундаменты:

- каменные, бутовые обследовались локально (шурфы). При визуальном осмотре, деформаций по стенам (трещины), свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии фундаментов или основания не обнаружено;

б) цоколи и отмостки:

Цоколь – на уличном фасаде по ул. Водной заставы штукатурный под «шубу» из цементного р-ра, состояние неудовлетворительное: обрушения штукатурки, трещины, деструкция кирпича; на дворовом фасаде цоколь гладко оштукатурен, наблюдаются биопоражения, обрушения штукатурки, деструкция кирпича, общее состояние неудовлетворительное; в арочном проезде цоколь отсутствует, по низу стены наблюдается намокание штукатурного слоя и его обрушение;

Отмостки – со стороны улицы Водной заставы гранитная брусчатка серого цвета, местами докомпановки из асфальта, в арочном проезде во двор и территория двора, асфальтовое покрытие, в неудовлетворительном состоянии (многочисленные трещины, выбоины, просадки, утраты);

в) стены:

Стены: первоначальная кирпичная кладка на известковом растворе, состояние стен уличного, дворового фасадов и стены арочного проезда удовлетворительное (трещины различного направления в штукатурке, разрушения штукатурного слоя, небольшие участки с деструкцией кладки с выветриванием лицевых слоев кирпича);

Окна: расположение всех проемов первоначальное, столярные заполнения поздние, деревянные состояние неудовлетворительное (рассохлись, шелушение покрасочного слоя);

Двери: со стороны улицы Водной заставы исторический дверной проем переделан в оконный проем; со стороны двора: расположение одного дверного проема первоначальное (проем заужен); один исторический дверной проем заложен полностью; в заложенном воротном проеме устроена оконная ниша; один дверной проем устроен на месте оконной ниши, дверные заполнения поздние, металлические - состояние удовлетворительное;

г) крыша (стропила, обрешетка, кровля):

В рамки обследования не входит

д) главы, шатры, их конструкции и покрытие:

В рамки обследования не входит

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

1-ый этаж, соответствующий помещениям Заказчика:

Отделка стен:

Уличный, дворовый фасады и стена арочного проезда: гладкая штукатурка— историческая известковая, состояние неудовлетворительное (намокания поверхности, выбоины, отслоения, сколы и утраты, многочисленные волосяные трещины различного направления);

окраска стен: уличный фасад и стена арочного проезда окрашены в цвет охры, 1-ый ярус дворового фасада светло-розового цвета; состояние неудовлетворительное (загрязнения, отслоения);

облицовка стен – отсутствует;

Подоконные тяги и карнизы:

- межэтажная и подоконные тяги – кирпичные, оштукатуренные состояние неудовлетворительное (искажение профиля, отслоения покрасочного и штукатурного слоя, подоконные тяги имеют различный вынос и габариты);

- венчающие карнизы – в рамки обследования не входят;

Монументальная живопись: отсутствует;

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

Металлические водосточные трубы – новые из оцинкованной стали, состояние удовлетворительное;
Желоба, сливы оконных проемов, покрытие тяги и других выступающих за плоскость стены элементов - состояние неудовлетворительное (коррозия, прогибы, деформация, один подоконный отлив утрачен);
Металлический козырек – поздний, над входом в помещения 1-го этажа со стороны двора, состояние неудовлетворительное (коррозия, отслоение красочного слоя);

е) лестницы, крыльца:

Отсутствуют.

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

Общее состояние: неудовлетворительное;
Стены внутренние и перегородки:
 - стены несущие: исторические, кирпичная и валунная кладка на известковом растворе, состояние удовлетворительное, местами неудовлетворительное – наблюдаются увлажнение кладки, биопоражения, трещины по кладочным швам;
 - столбы, колонны: отсутствуют;
 - перегородки: поздние - кирпичные, из ГКЛ, состояние неудовлетворительное, просадки, отошли от перекрытий, потеряли вертикальность;
Перекрытия: поздние из бетонных плит БПР по металлическим балкам, состояние местами неудовлетворительное, прогибы балок;
Полы: поздние бетонные, современные из плитки ПВХ и керамической плитки, состояние неудовлетворительное (уклоны, просадки, утраты плиток);
Потолки:
 оштукатуренные и окрашенные водными составами по части наблюдаются, трещины в штукатурном слое, отслоения покраски и обрушения штукатурки, состояние частично неудовлетворительное, обшивка вагонкой и пластиковыми панелями, состояние удовлетворительное;
Отделка, облицовка и окраска стен и перегородок: сохранившаяся в помещениях I-го этажа историческая, известковая штукатурка находится в неудовлетворительном состоянии (трещины различных направлений, рыхлость, намокания, следы протечек, поражение грибками);
 - обшивка, облицовка стен и перегородок ГКЛ и керамической плиткой - поздние, состояние неудовлетворительное;
 - окраска стен: масляными составами, находится в неудовлетворительном состоянии, (отслоения и шелушения);
Дверные проемы, их заполнения: существующие дверные проемы в кирпичных стенах

"Жилой дом"
 Ленинградская обл.,
 Выборгский муниципальный район, г. Выборг,
 ул. Крепостная, д. 8, нежилые помещения I-го этажа

Акт технического состояния
 объекта культурного наследия, включенного
 в единый государственный реестр ОКН
 (памятников истории и культуры) народов РФ

исторические и поздние, состояние по большей части удовлетворительное; часть проемов в поздних кирпичных перегородках, состояние неудовлетворительное, предположительно часть дверных проемов заложена;

- дверные заполнения не сохранились;

Лестницы, ступени: лестницы отсутствуют; внутренняя бетонная ступень поздняя, с незначительным уклоном;

Лепные, скульптурные и прочие декоративные элементы: отсутствуют;

Системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод, канализация): помещения оборудованы коммуникациями: отоплением в удовлетворительном состоянии, электроосвещением (демонтировано), холодным водоснабжением (частично демонтировано), подключенным к существующим внутренним сетям здания, горячее водоснабжение осуществлялось от локального водонагревателя, водоотведение от санитарно-технических приборов в существующие (внутридомовые) сети канализации. Санитарно-техническое оборудование частично демонтировано;

Подъемные механизмы (лифты, эскалаторы): отсутствуют.

2.4. Живопись (монументальная и станковая):

Отсутствует.

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

Отсутствуют.

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

- Характер покрытия: асфальтовое покрытие частично утрачено, трещины, выбоины, двор покрыт мхом, травой, состояние неудовлетворительное;

- ворота: в арочном проезде Ю-В крыла исторические деревянные ворота утрачены.

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

Отсутствуют.

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

Отсутствует.

3. Особые условия:

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

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

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

№ п/п	Состав (перечень) работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1	Научно-исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	июнь – июль 2025 г.	
2	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	август – декабрь 2025 г., январь-февраль 2026 г.	
3	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	2026 г.	
4	Содержание, использование и ремонт объекта культурного наследия	-	Содержание помещений Заказчика в надлежащем эксплуатационном состоянии
5	Установка информационной надписи и обозначений на объекте культурного наследия	-	

Подписи сторон:

Заказчик (Пользователь):



(Подпись)

Ладов А.Н.

(Ф.И.О. полностью)

Представители проектной организации:

Директор, главный архитектор
проекта
ООО «Спецпроектреставрация-
Выборг»



(Подпись)

Хватова Ж.А.

(Ф.И.О. полностью)

Инженер-конструктор
ООО «Спецпроектреставрация-
Выборг»



(Подпись)

Лобанова И.А.

(Ф.И.О. полностью)

Договоры с экспертами

ДОГОВОР № 03/26-4-1

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

06.02.2026 г.

Ладов Анатолий Николаевич, действующий на основании выписки из ЕГРН от 06.02.2026 г. (сведений о зарегистрированных правах) на помещения № 105, расположенных на 1-ом этаже в здании по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, МО «Город Выборг», ул. Крепостная, д. 8 (кад. № 47:01:01070001:2766), именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Глинская Наталия Борисовна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г., именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Исполнитель» обязуется в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом" по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.1. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Федеральным законом об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № ФЗ-73 от 25.06.2002 г. 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. Начало выполнения работ по договору - с момента подписания настоящего договора.

2.2. Продолжительность выполнения работ по договору – по договоренности с заказчиком.

2.3. Датой исполнения договора по выполнению услуги в рамках государственной историко-культурной экспертизы является сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость выполнения работ - договорная.

3.2. Оплата производится единовременно при подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

4.1.1. Оказать содействие «Исполнителю» в получении необходимых исходных документов для выполнения научных исследований.

4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по

объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановления Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569).

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.

4.2. «Исполнитель» обязан:

4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с заданием на проведение государственной историко-культурной экспертизы, настоящим договором и исходными данными.

4.2.2. Немедленно письменно предупредить «Заказчика» при обнаружении не зависящих от «Исполнителя» обстоятельств, которые могут негативно влиять на результат выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.

4.2.3. Подготовить акт по результатам исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы на основании изучения иконографического материала, истории объекта культурного наследия и проектной документации. Предоставить его «Заказчику» для передачи на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.4. В случае получения замечаний госоргана по результатам исследований проектной документации в рамках проведения государственной историко-культурной экспертизы, «Исполнитель» обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств, и повторно направить на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области.

4.2.5. Передать «Заказчику» Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3 настоящего договора.

4.2.6. Не передавать документацию, подготовленную в ходе выполнения работ, третьим лицам без письменного согласия «Заказчика».

4.2.7. «Заказчик» вправе требовать надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном с действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Прокофьевым Михаилом Федоровичем и Калининным Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 03/26-4-2 и № 03/26-4-3 от 06.02.2026 г.

5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам историко-культурной экспертизы, что оформляется актом выполненных работ без замечаний.

«Исполнитель»:

«Заказчик»:

Эксперт  Глинская Н.Б.

 Ладов А.Н.

ДОГОВОР № 03/26-4-2

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

06.02.2026 г.

Ладов Анатолий Николаевич, действующий на основании выписки из ЕГРН от 06.02.2026 г. (сведений о зарегистрированных правах) на помещения № 105, расположенных на 1-ом этаже в здании по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, МО «Город Выборг», ул. Крепостная, д. 8 (кад. № 47:01:01070001:2766), именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Прокофьев Михаил Федорович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г., именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Исполнитель» обязуется в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом" по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.1. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Федеральным законом об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № ФЗ-73 от 25.06.2002 г. 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. Начало выполнения работ по договору - с момента подписания настоящего договора.

2.2. Продолжительность выполнения работ по договору – по договоренности с заказчиком.

2.3. Датой исполнения договора по выполнению услуги в рамках государственной историко-культурной экспертизы является сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость выполнения работ - договорная.

3.2. Оплата производится единовременно при подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

4.1.1. Оказать содействие «Исполнителю» в получении необходимых исходных документов для выполнения научных исследований.

4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по

объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановления Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569).

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.

4.2. «Исполнитель» обязан:

4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с заданием на проведение государственной историко-культурной экспертизы, настоящим договором и исходными данными.

4.2.2. Немедленно письменно предупредить «Заказчика» при обнаружении не зависящих от «Исполнителя» обстоятельств, которые могут негативно влиять на результат выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.

4.2.3. Подготовить акт по результатам исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы на основании изучения иконографического материала, истории объекта культурного наследия и проектной документации. Предоставить его «Заказчику» для передачи на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.4. В случае получения замечаний госоргана по результатам исследований проектной документации в рамках проведения государственной историко-культурной экспертизы, «Исполнитель» обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств, и повторно направить на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области.

4.2.5. Передать «Заказчику» Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3 настоящего договора.

4.2.6. Не передавать документацию, подготовленную в ходе выполнения работ, третьим лицам без письменного согласия «Заказчика».

4.2.7. «Заказчик» вправе требовать надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном с действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Глинской Натальей Борисовной и Калинин Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 03/26-4-1 и № 03/26-4-3 от 06.02.2026 г.

5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам историко-культурной экспертизы, что оформляется актом выполненных работ без замечаний.

«Исполнитель»:

Эксперт



Прокофьев М.Ф.

«Заказчик»:



Ладов А.Н.

ДОГОВОР № 03/26-4-3

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

06.02.2026 г.

Ладов Анатолий Николаевич, действующий на основании выписки из ЕГРН от 06.02.2026 г. (сведений о зарегистрированных правах) на помещения № 105, расположенных на 1-ом этаже в здании по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, МО «Город Выборг», ул. Крепостная, д. 8 (кад. № 47:01:01070001:2766), именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Калинин Валерий Александрович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г., именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Исполнитель» обязуется в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.1. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Федеральным законом об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № ФЗ-73 от 25.06.2002 г. 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. Начало выполнения работ по договору - с момента подписания настоящего договора.

2.2. Продолжительность выполнения работ по договору – по договоренности с заказчиком.

2.3. Датой исполнения договора по выполнению услуги в рамках государственной историко-культурной экспертизы является сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость выполнения работ - договорная.

3.2. Оплата производится одновременно при подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

4.1.1. Оказать содействие «Исполнителю» в получении необходимых исходных документов для выполнения научных исследований.

4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по

объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановления Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569).

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.

4.2. «Исполнитель» обязан:

4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с заданием на проведение государственной историко-культурной экспертизы, настоящим договором и исходными данными.

4.2.2. Немедленно письменно предупредить «Заказчика» при обнаружении не зависящих от «Исполнителя» обстоятельств, которые могут негативно влиять на результат выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.

4.2.3. Подготовить акт по результатам исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы на основании изучения иконографического материала, истории объекта культурного наследия и проектной документации. Предоставить его «Заказчику» для передачи на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.4. В случае получения замечаний госоргана по результатам исследований проектной документации в рамках проведения государственной историко-культурной экспертизы, «Исполнитель» обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств, и повторно направить на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области.

4.2.5. Передать «Заказчику» Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3 настоящего договора.

4.2.6. Не передавать документацию, подготовленную в ходе выполнения работ, третьим лицам без письменного согласия «Заказчика».

4.2.7. «Заказчик» вправе требовать надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном с действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Глинской Натальей Борисовной и Прокофьевым Михаилом Федоровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 03/26-4-1 и № 03/26-4-2 от 06.02.2026 г.

5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области акта по результатам историко-культурной экспертизы, что оформляется актом выполненных работ без замечаний.

«Исполнитель»:

«Заказчик»:

Эксперт  Калинин В.А.

 Ладов А.Н.

Протоколы заседаний экспертной комиссии

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023)

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

« 06 » февраля 2026 г.

Присутствовали:

1. **Прокофьев Михаил Федорович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование – высшее (Ленинградский государственный Университет им. А.А. Жданова), историк; стаж работы по профессии – 44 года; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», генеральный директор.

2. **Глинская Наталия Борисовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1); образование высшее, (Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина); искусствовед, стаж работы по профессии – 47 лет; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», заместитель гендиректора.

3. **Калинин Валерий Александрович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5); образование – высшее (Санкт-Петербургский государственный политехнический университет), инженер-строитель; стаж работы по профессии – 22 года; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», главный инженер.

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали: Глинскую Н.Б. об утверждении состава членов экспертной комиссии

Постановили: утвердить состав членов экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

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

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии

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

Постановили: председателем экспертной комиссии выбрать Прокофьева Михаила Федоровича, ответственным секретарем выбрать Глинскую Наталию Борисовну.

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

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии

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

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

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

4. Определение основных направлений работы экспертов

Слушали: Прокофьева М.Ф. об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Прокофьев М.Ф. проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Глинская Н.Б. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия, рассматривает предложенные проектные решения по его сохранению объекта, проводит фотофиксацию объекта и оценивает фотофиксацию представленных фотографий исследуемых помещений.

3. Калинин В.А. оценивает и обосновывает правильность вывода Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности ОКН, также оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

4. Проводить визуальный осмотр коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Глинская Н.Б.

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

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали: Глинскую Н.Б. об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы: с 06.02.2026 г. по 27.02.2026 г.:

- 06.02.2026 г.: натурное обследование объекта, фотофиксация его современного состояния, включая обследуемые помещения 1-го этажа;

- 07.02.2026 г. – 20.02.2025 г.: ознакомление с проектной документацией, выставление замечаний по проекту для их устранения, повторное рассмотрение проектной документации после устранения замечаний, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

- 21.02.2025 г. – 27.02.2026 г.: оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями к нему.

- 27.02.2026 г.: заседание экспертной комиссии, подписание экспертами Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями электронными цифровыми подписями и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями.

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

6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы

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

Постановили: для проведения государственной историко-культурной экспертизы принять от Заказчика копии следующих документов:

- Задания госоргана охраны объектов культурного наследия на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 20.12.2022 г. № 04-03/22-26;

- Планы из технических паспортов здания от 1948, 1989 г.; технический паспорт помещений от 2005 г.;

- Правоустанавливающий документ на помещения (выписка из ЕГРН от 06.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-15617508 на нежилые помещения 1-го этажа площадью 147.7 м², расположенные в здании по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (пом. 105);

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 05.12.2018 г. № 01-03/18-17 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8».

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 11.11.2019 г. № 01-03/19-455 «Об установлении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8».

- «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023).

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

Председатель комиссии

 Прокофьев М.Ф. 06.02.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

 Глинская Н.Б. 06.02.2026 г.

Эксперт, член экспертной комиссии

 Калинин В.А. 06.02.2026 г.

ПРОТОКОЛ № 2

заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023)

г. Санкт-Петербург

« 27 » февраля 2026 г.

Присутствовали:

- 1. Прокофьев Михаил Федорович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование – высшее (Ленинградский государственный Университет им. А.А. Жданова), историк; стаж работы по профессии – 43 года; место работы и должность - ООО «Научно-проектный реставрационный центр», генеральный директор.
- 2. Глинская Наталия Борисовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование высшее, (Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина); искусствовед, стаж работы по профессии – 46 лет; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», заместитель гендиректора.
- 3. Калинин Валерий Александрович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование – высшее (Санкт-Петербургский государственный политехнический университет), инженер-строитель; стаж работы по профессии – 21 год; место работы и должность - ООО «Научно-проектный реставрационный центр», главный инженер.

Повестка дня:

1. Рассмотрение проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023).
2. Согласование вывода и подписание Акта государственной историко-культурной экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А.

Постановили:

- 1) Согласиться с тем, что рассмотренная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом» по

адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 8 (ремонт части помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 01-2023), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

- 2) Согласовать вывод и подписать Акт государственной историко-культурной экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.
- 3) Передать заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, подписанный экспертами электронными цифровыми подписями со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

Голосование по всем вопросам одновременно: 3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет. Принято единогласно.

Председатель комиссии



Прокофьев М.Ф. 27.02.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Глинская Н.Б. 27.02.2026 г.

Эксперт, член экспертной комиссии



Калинин В.А. 27.02.2026 г.