

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина", по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 08-2025)

Дата начала проведения экспертизы	16.02.2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	07.04.2026 г.
Место проведения экспертизы	г. Выборг, г. Санкт-Петербург
Заказчик экспертизы (заявитель)	ООО «Тринити», генеральный директор Серов Л.М. Адрес: 188800, Ленинградская обл., Выборгский р-н, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, пом.4 ОГРН 1224700014791 / ИНН 4704111794 / КПП 470401001 тел/факс: +7-921-306-37-53; +7-921-429-77-34

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.
«7» апреля 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

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

Эксперт, член экспертной комиссии: Калинин В.А.
«7» апреля 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 регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина", по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 08-2025).

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 регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина", по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 08-2025).

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 регионального значения "Жилой дом М. Шушина", по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2026 г. (шифр 08-2025), в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

- Том 1.1. Предварительные работы (шифр 08-2025-ПР);

Раздел 2. Научные исследования:

- Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка (шифр 08-2025-НИ.ИАИ);

- Том 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер (шифр 08-2025-НИ.ИАИ.ОЧ);

- Том 2.3. Инженерно-техническое исследование. Отчет по результатам технического обследования состояния несущих конструкций части здания (шифр 08-2025-НИ.ТО);

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

Подраздел 1. Общая пояснительная записка:

- Том 3.1. Общая пояснительная записка (шифр 08-2025-ОПЗ);

Подраздел 2. Архитектурно-строительные решения:

- Том 3.2. Архитектурно-строительные решения (шифр 08-2025-АС);

Подраздел 3. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения:

- Том 3.3.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения (шифр 08-2025-ИОС1.ЭОМ);

- Том 3.3.2. Часть 2. Система водоснабжения (шифр 08-2025-ИОС2.ВК);

- Том 3.3.3. Часть 3. Система водоотведения (шифр 08-2025-ИОС3.ВК);

Подраздел 4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта:

- Том 3.4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта (шифр 08-2025-ПОР).

2. Поэтажные планы из технического паспорта здания по адресу: г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, от 1983 г.

3. Технический паспорт на нежилое помещение № 4, расположенное в жилом доме по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12.

4. Выписка из ЕГРН на нежилое помещение № 4 от 17.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-228621388, расположенное в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, пом. 4.

5. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».

6. Паспорт объекта культурного наследия от 13.03.2026 г.
7. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.05.2025 г. № 01-03/25-27 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».
8. Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 15.09.2025 г. № 05-02/25-83.
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. 12, выполнены на основании изучения представленной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт 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 «Жилой дом М. Шушина» расположен в историческом центре г. Выборга на участке № 28, квартала № 7 бывшего городского района Линнойтус (согласно генплану города 1861 г.), по адресу: ул. Крепостная, 12.

История формирования квартала, участка и его застройки

История формирования территории квартала, его застройки и участка объекта начинается в 1-ой пол. XIV в. в результате быстрого роста торгово-ремесленного значения Выборга.

Материковая часть со скалистым и крутым мысом, расположенная юго-восточнее острова с Замком конца XIII в., постепенно заселялась и застраивалась. 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. Началось интенсивное развитие застройки вдоль Карельской дороги, где сосредотачивалась основная торговля, связанная с сухопутным путем. Здесь селились иностранные купцы, вследствие чего улица стала называться Немецкой (совр. участок Северного вала, переходящий в совр. ул. Прогонная).

В 1470-е гг. Выборг стал пограничным городом-крепостью Шведского королевства. Он был обнесен каменными оборонительными стенами по периметру всего мыса. Территория внутри укреплений стала называться Каменным городом.

Радиально-кольцевая планировочная структура города носила нерегулярный характер. Внешнее кольцо составляли каменные городские стены, внутреннее - 2 улицы, отходившие в противоположные стороны от предмостовой площади: Восточная (Немецкая) и

Западная, ведущая к порту вдоль городских стен (совр. Южный вал). Были проложены 3 основные улицы, остальные располагались в хаотичном порядке. Застройка с деревянными жилыми и хозяйственными строениями развивалась с учетом скалистого рельефа и расположения доминант. Центром был Кафедральный собор и соборная площадь.

Территория рассматриваемого квартала находилась восточнее Соборной площади, практически в центре средневекового города и включала почти полностью северный, С-В кварталы, восточную часть западного квартала и северные части не полностью сформированных Ю-З и южного кварталов, разделенных криволинейными улицами. На Ю-З они соединялись и образовывали небольшую площадь. В площадь исследуемого участка входили 3 угла северного, западного и Ю-З кварталов, соединявшихся в центре.

Направление улицы, прорезавшей территорию квартала с С-З, послужило в 1640-х гг. прокладке новой Весипортинггата (ул. Водной заставы). Проходящая с С-З ул. Скотопронная была выпрямлена и получила название Карьяпортинкату (ул. Прогонная). Северный участок криволинейной улицы, проходящей с С-В, вошел в выпрямленную ул. Серых братьев (ул. Краснофлотская). Направление совр. ул. Крепостной определилось расположением торговых зданий вдоль криволинейно проложенной ул. Верхней.

Сведений о застройке в рассматриваемом квартале на этот период не выявлено.

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 фортификаций велось почти 30 лет. Территорию между стенами старой обветшавшей крепости и новыми назвали Земляным городом. Каменный город сохранился в старых крепостных стенах.

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

Попытки упорядочить планировку Выборга и провести санитарные меры предпринимались с 1540-х гг. Предписывалось расширить поперечные улицы путем переноса домов и отнести постройки от городской стены, замостить камнем улицы, снести бани, устроить отхожие места в земле. Для наблюдений за пригородной территорией с городской стены предусматривалось понижение заборов. В 1555 г. планировалось перенести скотные дворы и свинарники за пределы городских стен, засыпать ямы, удалить нечистоты. Горожанам предоставляли привилегии в случае замены деревянных зданий на каменные. Предписания выполнялись плохо, и к 1575 г. новые каменные здания так и не были построены.

Деревянная застройка неоднократно уничтожалась в результате пожаров. В 1602 г.

были в противопожарных целях предписывалось ввести специальный надзор и расширить улицы и переулки. После сокрушительных пожаров новые дома стали строить или целиком каменными, или же деревянными на каменных подвалах.

После пожаров 1620 и 1628 гг. встал вопрос о разработке нового генерального плана города с урегулированием его планировочной структуры. Регулярный план г. Выборга разработали инженер А. Торстенсон с помощью землемера А. Стренга в 1640 г.

Каменный город разделился на прямоугольные кварталы. Улицы проводились прямолинейно и почти без учета рельефа. Направления старых улиц послужили прокладке новых выпрямленных. Основу уличной сети составили 4 улицы вдоль мыса с С-З на Ю-В. Скотопрогонная ул. (Карьяпортинсгатан), упирившаяся в Главные ворота у Круглой башни, была выпрямлена. Направление ул. Верхней сохранила шедшая от Абовского моста к стенам Новой крепости ул. Большая (ул. Королевы, совр. Крепостная). От нее в северном направлении проложили 2 выпрямленные поперечные улицы: ул. Серых братьев, проходившую мимо Францисканского монастыря (совр. ул. Краснофлотская), и Весипортинсгатан (совр. ул. Водной заставы). В результате сформировалась трапециевидная плановая конфигурация современного квартала, и определились его границы: С-В – Скотопрогонная, Ю-В – ул. Серых братьев, Ю-З – Большая и С-З – Весипортинсгатан.

Были установлены противопожарные требования к застройке и презентабельность внешнего облика города. Владельцы участков у Ратушной площади и Кафедрального собора обязаны были возводить каменные здания (строительство деревянных домов запрещалось). Был определен социальный характер расселения жителей. Вдоль ул. Большой селились ратманы, бургомистры, богатые купцы.

В исследуемом квартале размещалось 10 земельных участков. Направления внутренних границ сохранилось за счет расположения сохранившихся строений дорегулярной планировки города. Карьяпортинкату (С-В граница квартала) была одной из оживленных торговых улиц; участки вдоль нее и главной ул. Большой занимали семьи знатных родов.

Почти прямоугольный в плане исследуемый участок располагался в Ю-З части квартала. Сведений о владельцах участка во 2-ой половине XVII в. не выявлено.

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 разместились русские солдаты инженерных гарнизонов, поселились чиновники, мелкие торговцы, маркитанты, затем появились настоящие купцы.

После завоевания города разрушенная застройка восстанавливалась, строилась новая. Старая городская стена подверглась частичной перестройке. Командиры инженерных частей захватывали свободные участки и приглянувшиеся строения. Возникали пригоро-

ды (форштадты); с С-З от Замка в 1730-1740-х гг. строились фортификационные укрепления Крепости Корон-Санкт-Анна, названные в честь царствовавшей императрицы Анны Иоанновны. Планировка средневекового города не претерпела особых изменений.

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

К 1739 г. на участке № 44 размещался только двухэтажный каменный дом по ул. Катаринанкату. Он был вплотную пристроен к зданию соседнего углового С-З участка (данный объем вошёл в основу существующего уличного корпуса здания). В квартале частично сохранились уцелевшие после городского пожара каменные здания и подвалы домов.

К 1756 г. на участке № 44 уже находилась усадьба, включавшая: прямоугольный в плане каменный жилой дом по красной линии ул. Королевской, в основу которого входил каменный подвал средневекового дома, и дворовые деревянные постройки.

В 1768 г. в площадь участка, на котором расположен исследуемый объект, входил участок № 44, владельцем которого на тот период был К. Капраман, и западная часть участка № 43, которой владела вдова А. Сильямант. В его застройку входили: 2 жилых каменных дома, 2 ледника, погреб и конюшня.

К концу 1780-х гг. усадебный дом по красной линии улицы расширен пристроенным к нему со стороны двора служебным корпусом, в результате чего он получил Г-образный план. Владелец усадьбы на этот период не установлен. На соседних участках квартала располагались идентичные малоэтажные усадьбы с жилыми домами по красным линиям и служебными и хозяйственными строениями в глубине дворов.

Застройка в этой части города продолжала подвергаться пожарам. Пожар 1793 г. разрушил почти весь Каменный город: были уничтожены деревянные строения, в руины превращены старый Кафедральный собор, монастырь Черных братьев и прочие дома. В квартале сохранились каменные здания и подвалы жилых и служебных построек. На участке № 44 был сохранен только усадебный дом с дворовым крылом.

После разработки нового генплана города 1794 г. застройка в квартале подверглась реконструкции и частичной перестройке. Его С-В граница получила свое современное направление; сам он приобрел прямоугольную в плане конфигурацию. Исследуемый участок получил № 146. К этому времени жилые дома строились только каменными, двухэтажными с деревянными служебными и хозяйственными строениями в глубине участков. К 1799 г. была восстановлена деревянная постройка в С-З части исследуемого участка.

В начале XIX в. усадьба на участке № 146 принадлежала купцу К. Бартраму. Ее застройка была увеличена за счет угловой восточной дворовой пристройки к главному

дому, расширения С-З дворового крыла вдоль внутриквартальной границы и постройки вдоль центральной части Ю-В границы деревянного служебного корпуса. Усадьбы на соседних участках также расширялись.

С 1818 по 1830 гг. усадьбой на участке, получившем к 1820 г. порядковый № 28, владела его вдова Х. Бартрам.

К середине 1830-х гг. участок был выкуплен купцом М. Шушиным. В 1835 г. им была проведена реконструкция усадьбы (арх. К. Лесциг).

По красной линии ул. Екатерининской (бывш. Королевская) располагался жилой двухэтажный кирпичный дом, в основу которого лег существовавший ранее одноэтажный объем, расширенный до конца Ю-В границы и надстроен 2-ым этажом. Лицевой фасад был решен в стиле классицизма. За домом, почти вдоль всей С-З границы, размещался одноэтажный деревянный флигель с сараями, вдоль других границ - деревянные постройки.

В 1849 г. при кондитере Д. Клопатт хозяйственные строения перестроили (арх. К. Лесциг): на их месте вдоль С-З границы появились 2 кирпичные постройки

В 1860 г. усадьба владел кондитер Й. Дюриш. На участке № 28 сформировалась городская усадебная малоэтажная застройка с периметрально расположенными строениями: двухэтажным каменным жилым домом по красной линии ул. Екатерининской, двухэтажными каменным сараем со 2-ым жилым этажом вдоль С-З границы и 2 одноэтажными деревянными хозяйственными постройками по 2 другим границам.

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

Старая часть города 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. утвержден новый строительный устав. В районе Линнойтус разрешалось строить только каменные дома. Общественные и жилые здания необходимо было располагать по красным линиям, хозяйственные – в глубине двора.

На территории квартала, получившего № 7, каменные здания располагались вдоль его внешних и внутриквартальных границ, застройка внутри согласно направлениям линий дворовых фасадов соответствовала дорегулярной планировке. Участок № 28 сохранил плановые габариты в виде неправильного четырехугольника с усеченным северным углом

В районе Линнойтус шло бурное строение, многие жилые и общественные здания перестраивались. Каменная застройка видоизменялась до конца XIX в. Усадьба на участке № 28 сохранялась без изменений почти до конца 1880-х гг.

При владельце усадьбы, консуле Ф. Ричардте, произошли изменения в объемно-пространственной структуре застройки участка № 28. В 1888 г. усадьба была реконструирована (арх. Б. Бломквист). На месте старых деревянных строений появились 2 каменных. В 1890 г. к внутреннему западному углу дома был пристроен двухэтажный объем.

В 1891 г. при владельце усадьбы, промышленнике М. Куриkki была проведена перепланировка помещений жилого дома со смещением арочного проезда влево (арх. Е.А. Краук). В результате был изменен облик фасадов здания с сохранением стилистики. Также была устроена новая лестничная клетка в дворовом служебном С-В корпусе.

В 1892 г. лицевой фасад получил незначительные изменения (арх. Бломквист). Часть каменного служебного флигеля была приспособлена под цеха по изготовлению извести.

В 1895 г. усадьба выкуплена пекарем Р. Флекенштейном. Помещения 1-го этажа в служебном флигеле приспособили под пекарню. В целом, сложившаяся объемно-пространственная структура комплекса усадебных домов сохранялась без изменений до конца 1910-х гг. С 1907 по 1916 гг. усадьба сохранялась за женой пекаря и его потомками.

В 1919 г. в дворовых строениях произошли изменения. К дворовому С-В хозяйственному строению был пристроен дополнительный каменный объем бойлерной в связи с устройством в северной части служебного флигеля сауны (арх. П. Уотила).

В 1923 г. изменения коснулись облика лицевого фасада жилого дома в связи переделкой узких оконных проемов в широкие витринные и уменьшением ширины входов в торговые секции (арх. О. Талонен).

В 1934 г. была изменена объемно-пространственная структура жилого дома. Он и Ю-З часть его восточного дворового крыла были надстроены 3-им этажом; широкие оконные и дверные проемы лицевого фасада были изменены на витрины, совмещенные с входами (арх. О. Грипенберг) В строениях помещения перепланировали под квартиры. В это же время дворовый фасад С-З крыла с правой стороны был дополнен треугольным фронтоном с полукруглым окном, идентичным лицевому фасаду здания.

К 1939 г. на участке № 28 сохранялась городская усадьба, состоящая из трехэтажного главного каменного дома и двухэтажных дворовых строений служебного и жилого назначения. На других участках в кварталах происходили различные изменения. Где-то сохранились малоэтажные каменные усадьбы с деревянными служебно-хозяйственными постройками, где-то на их месте возводились многоэтажные доходные каменные дома.

Во время боевых действий 1939-1940 гг. главный дом получил незначительные

повреждения. В 1941-1944 гг. он получил разрушения, включившие утрату крыши и перекрытий. Меньше всего пострадал С-В флигель.

Ремонт дома начался в середине 1942 г. К 1944 г. восстановительные работы не были завершены; уличный корпус с частью Ю-В дворовой постройкой и северная часть дворового Ю-В корпуса остались полуразрушенными.

В 1-ой половине 1950-х гг. были проведены обмеры строений на исследуемом участке. Во 2-ой пол. 1950-х гг. в здании был проведен капитальный ремонт.

Исследуемое здание – Жилой дом М. Шушина, ул. Крепостная, д. 12

Первооснова существующего жилого дома - средневековый одноэтажный каменный объем с каменным подвалом, построенный приблизительно в конце XVII - начале XVIII в.

В 1756 г. на территории участка с № 44 была сформирована усадьба, включавшая: прямоугольный в плане каменный жилой дом на каменном средневековом подвале по красной линии ул. Королевской и 2 прямоугольные деревянные хозяйственные постройки, размещенные вдоль границ в восточной части участка.

В 1768 г. при владельце усадьбы К. Капрамане на участке размещались: 2 хоромных каменных дома по красной линии ул. Катаринанкату, ледник вдоль Ю-В границы, погреб, ледник и конюшня (?), расположенные по С-В границе. Одно хоромное строение относилось к застройке соседнего участка № 43. Плановые габариты погреба в дальнейшем послужили строительству здесь части служебного дворового флигеля.

К концу 1780-х гг. со стороны двора, вдоль С-З границы к главному дому пристроен одноэтажный каменный флигель. Здание получило в плане Г-образную конфигурацию. При пожаре 1793 г. деревянные постройки сгорели. С 1794 г. участок получил № 146.

К 1793 г. дом имел уже 2 этажа. Его лицевой фасад в 6 основных осей был решен в упрощенном стиле раннего классицизма и был прорезан прямоугольными окнами, смещенными относительно друг друга по осям. Входы в здание имели полуциркульные проемы: один размещался по 1-ой оси, другой – по 4-ой оси. Фасад завершался простым венчающим карнизом. Уличный корпус дома был покрыт двухскатной металлической крышей с вальмой, дворовый флигель – односкатной крышей. К 1799 г. на участке была восстановлена деревянная хозяйственная постройка в С-З части.

При владельце усадьбы, купце К. Бартраме, участок которой получил № 28. В 1818 г. С-З флигель был удлинен почти до конца С-В границы каменным одноэтажным объемом, были возведены новые деревянные одноэтажные хозяйственно-служебные постройки: одна в центральной части Ю-В границы, 2-я в восточном углу участка вдоль С-В границы.

В середине 1830-х гг. усадьбу приобрел купец М. Шушин, и в 1835 г. он провел ее

реконструкцию (арх. К. Лесциг). Жилой двухэтажный каменный дом по красной линии Катаринанкату был расширен до С-В границы. Лицевой фасад, сохранив стиль классицизма, был дополнен новыми архитектурно-декоративными элементами и деталями.

Проемы были перебиты, заложены либо перестроены. Фасад приобрел двухчастную композицию, подчеркнувшую старый объем и пристройку. Он получил 8 осей, 2 яруса разделялись межэтажной тягой. Первоначальный объем фасада получил симметричную композицию, и был выделен в центральной части слабо выступающим ризалитом в 3 оси с треугольным фронтоном с полукруглым окном. Фасад обоих объемов был гладко оштукатурен и имел рустованный 1-ый этаж.

Первый ярус старого объема в 7 осей был прорезан чередовавшимися прямоугольными оконными и дверными проемами. Были сохранены, но немного изменены небольшие, почти квадратные окна 1-го яруса. Первоначальное расположение оконного и дверного проемов сохранилось только по 3-ей и 4-ой осям. Прежний дверной проем был смещен на 2-ую ось, на его месте появилось окно. Высокие прямоугольные проемы 2-го яруса располагались по осям нижних. Правая, пристроенная часть лицевого фасада в 1 ось была прорезана прямоугольными проемами: в 1-ом ярусе - широким и высоким арочным проемом с дверными по обеим сторонам от него, на 2-ом ярусе - широким спаренным тройным оконным проемом. Проемы 1-го этажа старого объема остались без наличников, проемы 2-го этажа выделили подоконными тягами. Широкий проем 2-го этажа в пристроенном объеме получил оформление в виде фланкирующих полуколоннок, плоского сандрилка и подоконного простого фриза. Фасад здания завершался венчающим карнизом.

Дворовые фасады имели простое архитектурное решение и также завершались венчающими карнизами.

Планировочная структура 1-го этажа в старом объеме разделялась на 3 торговых секции с подсобными помещениями. В пристроенном объеме, с левой стороны от арочного проезда размещался вход, ведущий по лестнице на 2-ой жилой этаж, в квартиру Шушина, а с правой стороны находился вход в службы. Планировка квартиры носила анфиладный характер и разделялась в уличной части на 3 жилых помещения, дворовой части - на 6 (холл, 3 помещения с 1 спальней, кухню и гардеробную, вход в которую осуществлялся со стороны жилой комнаты, расположенной в западной части уличного корпуса). Справа от лестницы на 2-ом этаже размещались комнаты прислуги и кладовые. Вход в служебные помещения 2-го этажа с Г-образной в плане лестницей находился во внутреннем западном углу здания. Основные помещения разделялись капитальными кирпичными стенами, а спальни, подсобное помещение и комнаты прислуги - деревянными перегородками. Перекрытия были деревянными по деревянным балкам. Помещения отапливались печами.

Северо-западный флигель, имевший к этому времени 2 яруса, сохранился без изменений. В Ю-В постройке размещались хозяйственные помещения.

Почти вдоль всей Ю-З границы располагался одноэтажный деревянный флигель с 3 сараями (в одном размещалась лестница на чердак), скотным двором с 2 помещениями, конюшней, амбаром и помещением для помоев. В деревянной постройке вдоль С-В границы в 3 помещениях хранились дрова.

В 1849 г. при кондитере Д. Клопатте была перестроена часть служебного С-З флигеля (арх. К. Лесциг). На месте деревянных сараев на каменных подвалах вдоль С-З границы появились 2 кирпичные двухэтажные постройки, 2-ой этаж которых был приспособлен под 2 квартиры с входами по деревянному пристроенному крыльцу. Они имели одинаковые, зеркально расположенные планировки с 2 жилыми комнатами, коридором и кухней. Помещения разделялись деревянными перегородками и отапливались печами.

До конца 1880-х гг. изменений в объемно-пространственной структуре усадьбы не происходило. Застройка усадьбы (двухэтажный каменный жилой дом по ул. Екатерининской, каменный сараям со 2-ым жилым этажом и 2 одноэтажные деревянные хозяйственные постройки) носила периметральный характер. Заезд на участок сохранился с правой стороны жилого дома через сквозной арочный проезд.

В 1888 г. владелец усадьбы консул Ф. Ричардт внес изменения в ее застройку: были построены на месте деревянных построек вдоль Ю-В границы двухэтажная каменная дворовая жилая пристройка к главному дому и каменный двухэтажный флигель вдоль С-В границы (арх. Б. Бломквист).

Юго-восточный корпус имел трехчастную планировочную структуру и разделялся центральной лестничной клеткой на 2 части. На 1-ом этаже в Ю-З части размещались 2 каретника, в С-В – службы с прачечной и туалетами. С левой стороны от входа в корпус находился спуск в подвал, используемый для хозяйственных нужд и складов. На 2-ом этаже размещались: в Ю-З части жилые помещения, входившие в состав увеличенной по площади квартиры, расположенной в главном корпусе, в С-В части - 2-я квартира. Помещения подвала и 1-го этажа разделялись кирпичными стенами и перегородками, а квартир – кирпичными стенами и деревянными перегородками. В доме находилось печное отопление. При пристройке Ю-В корпуса к главному дому был сохранен сквозной арочный проезд. Для удобного заезда во двор стена в нем была построена дугообразной.

Планировочная структура С-В флигеля имела четырехчастную структуру с отдельными входами. В правой части 1-го этажа размещалась конюшня с 2 стойлами, слева - 3 служебных помещения (в левом крайнем размещалась деревянная лестница на 2-ой ярус). Вход в хозяйственные помещения подвала осуществлялся из сохранившегося каменного

объема, расположенного перед флигелем по центральной оси.

Оба новых строения соединялись одноэтажной небольшой каменной постройкой для склада сена с подвалом.

Стены новых строений были возведены из кирпича на ленточных монолитных ж/б фундаментах (стены в подвале выложили из монолита, изнутри из кирпича). Перекрытия подвалов и межэтажного перекрытия Ю-В корпуса были устроены из кирпичных сводов «монье», верхние были деревянные. Верхний этаж служебного С-В флигеля не был перекрыт и имел общее пространство с чердаком. Крыши флигелей с деревянной стропильной системой покрывались металлом. В главном доме перекрытия сквозного арочного проезда и лестницы были кирпичные сводчатые (своды «монье»), 2-го этажа - плоские деревянные

В 1890 г. к внутреннему западному углу главного дома был пристроен объем (арх. Б. Бломквист). Часть наружной дворовой стены была разобрана, и С-В фасад главного дома приобрел ризалит с 3 проемами на 1-ом этаже, включавший вход в торговую секцию, и 2 проема на 3-ем этаже, освещавшим расширенную комнату. Между новым ризалитом и стеной С-3 крыла был встроен небольшой объем с лестницей для спуска в подвал. В помещениях в С-3 части главного дома и Ю-3 части С-3 корпуса была проведена перепланировка, возведены кирпичные и деревянные перегородки. В С-3 части здания появилось помещение для винтовой лестницы для сообщения с нижним ярусом торговой секции.

В 1891 г. при владельце усадьбы, промышленнике М. Курилки, была проведена реконструкция главного дома. Сквозной арочный проем был смещен влево, в старый объем, и расположился между 6-ой и 7-ой осями, а в объем прежнего проезда было встроено новое длинное помещение торговой секции (арх. Е.А. Краук). В дворовой С-3 стене Ю-В крыла, перекрывшей проем старого проезда, было устроено 2 оконных проема и вход. На уличном фасаде с правой стороны появился широкий витринный прямоугольный проем с входом. В возведенной С-3 стене нового сквозного проема был устроен вход в подсобные помещения торговой секции, а в сохранившейся Ю-В стене, ранее отделявшей узкое помещение лестницы от квартиры, был устроен новый вход. На месте старой лестницы появилась новая с забежными ступенями. Второй вход для спуска в подвал, расположенный под входной лестницей, был заужен. На 1-ом этаже в торговых секциях произошли незначительные изменения с закладкой одного проема в поперечной стене и уменьшением ширины одного из окон в старой С-В наружной стене. К С-3 фасаду Ю-В крыла был пристроен новый каменный тамбур с лестницей с забежными ступенями.

Над сквозным арочным проездом было возведено монолитное ж/б сводчатое перекрытие с сегментной аркой, в уличном объеме правой части сохранились деревянное перекрытие над техническим подпольем и межэтажное монолитные ж/б перекрытия.

Изменилось и оформление лицевого фасада, сохранившее решение в стиле классицизма. Цоколь был оштукатурен под «шубу», рустованный 1-ый этаж сохранил гладкую штукатурку. Над проемами 2-го этажа появились плоские профилированные сандрики с консолями. Обрамление широкого проема 2-го этажа с правой стороны фасада было сохранено. Изменилось композиционное решение фасада правой части 1-го этажа. Между 6-ой и 7-ой осью появился высокий и широкий проем сквозного проезда во двор с сегментной аркой, на месте прежнего проема разместился широкий витринный проем, совмещенный с дверным, расположенным слева от него. Вход слева был сохранен, а с правой стороны на месте дверного проема было устроено ложное прямоугольное окно.

Тогда же к ризалиту С-В флигеля был пристроен новый объем лестничной клетки, а 2-ой этаж его Ю-В части был перестроен для устройства в нем жилой квартиры.

В 1892 г. лицевой фасад получил изменения при устройстве на месте оконного проема по 1-ой оси витринного (арх. Б. Бломквист). В помещениях 1-го этажа в С-В части С-З флигеля были проведены перепланировки с приспособлением их под цеха по изготовлению извести. Пол и перекрытия в них выполнили из бетона. В 1895 г. при владельце, пекаре Р. Флекенштейне, эти помещения приспособили под пекарню.

В 1919 г. в С-В части С-З флигеля помещения 1-го и 2-го этажей получили новое функциональное назначение (арх. П. Уотила). На 1-ом этаже была устроена бойлерная, а в помещении над ним - сауна.

В 1923 г. изменилось архитектурно-композиционное решение 1-го этажа лицевого фасада уличного корпуса (арх. О. Талонен). Оконные проемы в старом объеме были переделаны в широкие витрины, а входные проемы в торговые секции заузили. В связи с расположением крайнего левого витринного проема не по одной оси с окном 2-го этажа фасад старого объема получил асимметричную композицию.

В 1934 г. уличный корпус и Ю-З часть Ю-В дворового крыла были надстроены 3-им жилым этажом (арх. О. Грипенберга). Правая часть дворового С-З фасада дополнилась треугольным фронтоном. Здание стало доходным домом с торговыми секциями, сохранившимися на 1-ом этаже главного корпуса.

Изменился и облик главного фасада. Витринные проемы были перебиты, опущены и смещены по горизонтали. Проем с левой стороны фасада, объединенный с входным, правый откос которого остался на прежнем месте, расположился по центральной оси проемов 2-го этажа и имел ширину, равную ширине этих проемов вместе с простенком. С правой стороны входной и ложный оконные проемы ликвидировали, а устроенный новый витринный, объединенный с дверным, расположенным слева с сохранением его левого откоса, расположился по центральной оси новых проемов верхних этажей. Вход по централь-

ной оси ризалита сохранился на прежнем месте; по бокам от него появились витрины, сохранившие расположение откосов по наружным сторонам. Окна старой части дома сохранились, а в новой появились проемы в виде горизонтального ленточного остекления. Прямоугольные проемы 3-го надстроенного этажа расположились чуть выше верхней отметки разобранного карниза по осям проемов 2-го этажа с меньшей высотой. В простенках под ними был выполнен декор в виде горизонтальных ниш с геометрическим орнаментом. Венчающий карниз с упрощенным фризом 3-го этажа расположился чуть выше отметки прежнего фронтона ризалита. Ризалит также завершался треугольным фронтоном с полуциркульным окном. Крыша уличного корпуса сохранилась двухскатная.

В композиционно-художественном решении лицевого фасада, сохранившего стиль упрощенного классицизма, появились элементы, присущие появившемуся стилю модерн: широкие прямоугольные витринные проемы, совмещенные с дверными, ленточное остекление, геометрический орнамент. Дворовые фасады сохранили простое решение, и не имели особого архитектурного декора, кроме венчающих карнизов.

Внутри уличного корпуса, в дворовых крыльях и флигеле были проведены перепланировки. Капитальные стены сохранились, но в некоторые были разобраны. Лестница в правой части главного корпуса с входом со стороны арочного проезда была ликвидирована. Новая лестничная клетка в жилую часть появилась в восточной части корпуса, а ее вход расположился в той же капитальной стене, но был смещен в сторону двора. Вторая лестничная клетка с входом со стороны двора разместилась в С-З части.

Северо-западное крыло разделилось новыми лестничными клетками на 3 части, в Ю-В крыле лестничная клетка сохранилась на прежнем месте, в С-В флигеле новая лестница, расположившаяся практически по его центральной оси, разделила его объем на 2 части. В связи с этим, часть оконных и дверных проемов была перебита, либо смещена, а на месте некоторых дверных были устроены оконные и наоборот.

Первый этаж главного дома в его старой части разделился на 3 торговые секции, 4-ая осталась справа от арочного проезда. Торговый зал 1-ой секции в связи с встроенным объемом новой лестничной клетки получил почти Г-образный план, подсобное помещение размещалось за ним. Две следующие секции, разделенные деревянной перегородкой, имели общий наружный вход и внутренний тамбур треугольной в плане формы, в котором в обе стороны были устроены входы в помещения. Первая и 2-ая секции имели выход на новую лестничную клетку. Подсобное помещение 3-ей секции освещалось окном, сохранившимся в левой стене арочного проезда. Четвертая отдельная секция была изолирована от лестничной клетки и имела только санузел, расположенный под ее 2-ым маршем.

Второй этаж главного дома получил 4 квартиры, 2 боковые из них были расширены

в стороны дворовых крыльев, 3-ий этаж был разделен на 4 квартиры со схожей планировкой. На двух этажах С-З, Ю-В дворовых крыльев и С-В флигеля разместились однокомнатные и двухкомнатные квартиры.

В здании были проведены централизованное отопление (все печи ликвидировали), электричество, водоснабжение, канализация и газоснабжение. Квартиры были оснащены кухнями с газовыми плитами, отдельными или совмещенными санузлами.

К 1939 г. усадьба на участке была преобразована в жилой комплекс, включавший: трехэтажный главный корпус, двухэтажное С-З, двух-, трехэтажное Ю-В крылья и двухэтажный С-В флигель.

Во время боевых действий 1939-1940 гг. главный дом получил некоторые повреждения (утраты заполнений проемов, разрушения части отделки фасадов). Летом 1941 г. были утрачены крыша и перекрытия, повреждены фасады здания. В конце 1941 г. оно было очищено от строительного мусора, и в середине 1942 г. началось его восстановление с перепланировкой части помещений 1-го этажа и подвала. Работы не были завершены. К началу 1944 г. уличный корпус и Ю-З часть Ю-В крыла были разрушены до 70 %, С-З крыло и С-В часть Ю-В крыла – полностью. Северо-восточный флигель получил повреждения.

Во 2-ой половине 1950-х гг. был проведен капитальный ремонт дома с сохранением его жилой функции. Объемно-пространственная структура была восстановлена полностью. Облик уличного фасада изменился в связи с закладкой входа по центральной оси слабо выступающего ризалита, утратой исторических дверей, заменой лучковых перемычек арок сквозного проезда на прямые и искажением рисунка расстекловки заполнений проемов. Торговая функция боковых секций сохранилась. В них разное время размещались магазины, обувная мастерская. Дворовые фасады восстановили с изменениями (заложены, заужены и устроены новые проемы). Перед входами в подъезды возвели козырьки.

В здании была проведена перепланировка помещений с сохранением общей объемно-пространственной структуры, восстановлены разрушенные лестничные клетки и перекрытия. Исторические интерьеры утрачены. Планировка помещений 1-го этажа главного дома с устройством в некоторых помещений новых перегородок изменилась незначительно. Планировка помещений дворовых крыльев и С-В флигеля практически не изменилась (в части помещений были утрачены старые и возведены новые перегородки).

В 1989 г. здание включено в список вновь выявленных памятников истории и культуры под наименованием «Жилой дом», сер. XIX в., г. Выборг, ул. Крепостная, 12.

В связи с приватизацией части бывших торговых секций в 2009 г. была проведена градостроительная, историко-культурная экспертиза здания.

В 2017 г. выполнена государственная историко-культурная экспертиза объекта с

целью включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Приказом Комитета по культуре Ленинградской области объект включен в ЕГРОКН в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием и адресом: «Жилой дом М. Шушина», Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, были утверждены границы его территории и предмет охраны.

ИССЛЕДУЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ 1-го ЭТАЖА

Помещения расположены на 1-ом этаже в центральной части исторически сложившегося уличного главного Ю-З корпуса здания. Помещения изначально входили в первоначальный одноэтажный объем на каменном подвале существующего дома, построенного ориентировочно в кон. XVII – нач. XVIII вв. как «хоромное строение» и входившего в состав городской усадьбы, и размещались в его Ю-В половине.

К 1793 г. первоначальный объем здания был надстроен 2-ым этажом. Изначально вход в исследуемые помещения в виде дверного арочного проема располагался с улицы, слева от него размещалось небольшое прямоугольное окно. Помещения использовались под торговую лавку и включали в себя торговый зал и подсобное помещение.

К 1835 г. дом был расширен до конца Ю-В границы вдоль улицы, со стороны двора к нему пристроили флигели. Уличный вход со ступенью в исследуемые помещения на главном фасаде сохранился на прежнем месте, но приобрел прямоугольную конфигурацию. Торговый зал получил дополнительное освещение при устройстве такого же небольшого прямоугольного окна справа от двери. Фасад 1-го этажа получил новое оформление: высокий цоколь и рустованную поверхность. Помещения разделялись капитальной стеной на уличную и дворовую зоны с сохранением торговых залов и подсобных помещений.

В 1891 г. при проведении реконструкции главного дома облик уличного фасада 1-го этажа в 3 оси, соответствующего исследуемым помещениям, сохранился с небольшими изменениями: высокий цоколь был оштукатурен под «шубу», основная поверхность рустована; оконные проемы, расположенные по бокам от входа, были увеличены по высоте и доходили до верхней отметки цоколя. Центральный вход в помещения был оформлен остекленной филенчатой дверью с прямоугольной узкой лежащей фрамугой.

При смещении сквозного арочного проезда влево, в сторону исследуемых помещений, изменилась их объемно-планировочная структура. Существовавшая Ю-В стена сместилась вправо. К этому времени помещения были включены в торговую секцию с 2 уличными входами. Они находились с правой стороны и имели трёхчастную структуру, включавшую большой торговый прямоугольный зал, почти Г-образное служебное

помещение (кухня) в дворовой части. При увеличении площади торговой секции в новой стене сквозного арочного проезда был пробит вход в кухню, а окно, освещавшее ее и расположенное на дворовом фасаде, заужено. Центральный проем между торговым залом и служебным помещением был также заужен; проем, располагавшийся в поперечной стене между 1-ым торговым залом и служебным помещением, заложен. Вход в последнее помещение размещался со двора. Помещения отапливались печами.

В 1923 г. при частичном изменении облика главного фасада дома на месте оконных проемов были устроены витрины с фрамугами, а вход в торговую секцию исследуемых помещений был заужен. Витрины имели двухчастное деление, а фрамуги – пятичастное. Входная дверь осталась филенчатой, остекленная фрамуга имела двухчастное деление.

Общая планировочная структура помещений сохранилась. В продольной стене между торговой секцией и служебным помещением центральный проем был смещен влево, ближе к поперечной стене, разделявшей секции, и в этой же стене был устроен рядом со стеной сквозного арочного проезда новый проем между торговым залом и кухней. В связи с новой одноэтажной пристройкой с отдельным входом в кухню со стороны двора, оконный проем в этом помещении был заложен, а на месте дверного, расположенного в стене арочного проезда, устроено окно. Отопление помещений печами еще сохранялось.

В 1934 г. при реконструкции здания (надстройка 2-им этажом главного дома) в облик лицевого фасада были внесены элементы функционализма. Изменился рисунок заполнения витринных и дверных проемов: витрины получили глухое остекление, а деревянные глухие филенчатые двери заменили на остекленные с крупными дверными ручками.

Планировка помещений подверглась изменению. Дворовый одноэтажный объем был разобран, но заложенное прежде окно, освещавшее ранее кухню, не было раскрыто. При возведении в С-З части главного дома новой лестничной клетки с входом со двора, площадь служебного помещения уменьшилась. Дворовый вход был ликвидирован, на его месте появилось окно; новый вход был устроен в кирпичной стене лестничной клетки. Служебное помещение приобрело освещение 2 окнами; его угол был отгорожен перегородкой, и в новом пространстве устроен санузел. Прямоугольный торговый зал разделялся на 2 торговых помещения перегородкой, соединявшейся с устроенным пятиугольным в плане тамбуром с 2 проемами для прохода в залы. В продольной стене между торговой и служебной зонами дверной проем был смещен вправо, а проем в небольшое помещение бывшей кухни сохранен. В угловом помещении было выделено пространство для кладовой и санузла; печи ликвидированы при подключении централизованного отопления.

Во время боевых действий 1939-1940 гг. в проемах 1-го этажа здания были выбиты стекла, повреждены столярные заполнения.

При капитальном ремонте здания во 2-ой половине 1950-х гг. основная планировочная структура помещений, существовавшая к 1939 г., была сохранена.

Разделение бывшей торговой секции на 2 помещения было сохранено с общим уличным входом. Помещение, расположенное в дворовой части, было разгорожено новыми перегородками на два с двумя окнами, коридор, выход в который сохранился на лестничную клетку, и узкое помещение, ведущее в угловой санузел. В угловом помещении санузел сохранился, но был ликвидирован его тамбур.

После 1944 г. помещения сохраняли торговую функцию до середины 1980-х гг., затем были приспособлены под офисы. Уличный вход в помещения был заложен, в угловом помещении устроен тамбур.

С начала 2020-х гг. помещения не эксплуатируются. Все перегородки, двери демонтированы. Помещения находятся в неудовлетворительном состоянии. Помещения находятся в собственности ООО «Тринити».

Сведения о выполненных проектных работах и их результатов:

Были проведены работы по обследованию состояния конструкций части помещений 1-го этажа главного дома объекта культурного наследия ул. Крепостной, д. 12, приспособляемых для современного использования.

Рассмотрены разделы документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2026 г. (шифр 08-2025)

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 04.06.2025 г. № 05-05/25-60 (приложение 2).

Раздел 1. Предварительные работы.

Том 1.1. Предварительные работы (шифр 08-2025-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 04.06.2025 г. № 05-05/25-60 (приложение 2).

в) поэтажные планы из технического паспорта здания 1983 г.

г) Технический паспорт на нежилое помещение № 4, расположенное в жилом доме по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12., от 25.01.2011 г.

д) Выписка из ЕГРН на нежилое помещение № 4 от 17.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-228621388, расположенное в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, пом. 4.

е) Документы Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области:

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия». Выдержка (приложение 6);

- Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.05.2025 г. № 01-03/25-27 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» (приложение 7);

- Паспорт объекта культурного наследия от 13.03.2026 г. (приложение 8).

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 (помещений 1-го этажа), его архитектурных и конструктивных элементов, оценивается в целом как неудовлетворительное.

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

- цоколи: по уличному фасаду – оштукатурен и окрашен (намокание, растрескивание и утраты штукатурки); со стороны арочного проезда – бетонный поребрик (трещины, потеря устойчивости); по дворовому фасаду – облицовка гранитными блоками (выветривание раствора из швов, локальная деструкция поверхности камня);

- отмостка: с улицы - покрытие тротуарной бетонной плиткой (состояние удовлетворительное), с двора и в арочном проезде – асфальт (трещины, просадки, утраты);

- наружные стены и отделка: кирпичные, оштукатурены (лицевой фасад рустован), состояние кладки в целом удовлетворительное, штукатурки – неудовлетворительное (трещины, намокания, биопоражения, утраты, фрагменты деструкции кладки, ремонтные заделки);
- витринные и оконные проемы: по уличному фасаду расположение историческое, по дворовому фасаду один оконный проем устроен на месте исторического дверного (сам проем заложен), в стене арочного проема заложен; заполнения – столярные стары;
- дверные проемы: на уличном фасаде исторический проем между витринами заложен, на дворе на месте дверного устроен оконный;
- межэтажный карниз: кирпичный, оштукатуренный, состояние неудовлетворительное (загрязнения, трещины);

В нежилых помещениях 1-го этажа выявлено следующее:

- внутренние стены и перегородки: исторические кирпичные, оштукатуренные (поздние разобраны), состояние неудовлетворительное (трещины, закладки);
- отделка стен: штукатурка (трещины, ремонтные работы с замазкой цементом);
- перекрытия: бетонное монолитное (локальные утраты/повреждения в местах прохождения внутримодовых коммуникаций);
- потолки: оштукатурены и окрашены водными составами (локальные трещины, следы протечек и утраты штукатурки в местах разборки поздних перегородок);
- полы: поздние бетонные (стяжка) и из керамической плитки; состояние неудовлетворительное (трещины, утраты);
- дверные проемы: расположение части проемов историческое, в части проемов утрачены перемычки; двери утрачены;
- лестницы, ступени: отсутствуют.
- системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения: электроснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение подключены к общедомовым сетям; горячее водоснабжение отсутствует (оборудование демонтировано); отопление действующее.

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 нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования.

На основании визуального осмотра помещений предусматривается ремонт помещений № 4 с приспособлением для современного использования:

- раскрытие заложенных исторических дверного проема между витринными проемами на уличном фасаде и оконного проема на дворовом фасаде;
- ремонт кирпичной кладки заложенного оконного проема в стене арочного проезда;
- закладка кирпичом дверного проема, ведущего из помещений в лестничную клетку;
- замена заполнений витринных, оконных проемов и установка на уличном фасаде нового заполнения дверного проема в соответствии с иконографическим материалом;
- демонтаж существующего пола и устройство нового основания под полы по грунту;
- устройство новых функциональных перегородок;
- ремонт штукатурной отделки стен и потолков в приспособляемых помещениях;
- устройство нового покрытия пола из керамогранита;

- облицовка керамической плиткой пола и стен кухни, моечной и санузлов;
- замена систем электроснабжения, водоснабжения и водоотведения и оборудования;
- замена отопительных приборов;
- установка внутренних дверей.

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 М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, 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 08-2025-НИ.ИААИ);

- Том 2.2. Историко – архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер (шифр 08-2025-НИ.ИАИ.ОЧ);

- Том 2.3. Инженерно – техническое исследование. Отчет по результатам технического обследования состояния несущих конструкций части здания (шифр 08-2025-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 приспособляемых 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). Перечень нормативных документов.

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

б) Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 15.09.2025 г. № 05-02/25-83 (приложение 9).

в) Фотофиксация: общие виды фасадов и их фрагментов, соответствующих помещениям 1-го этажа; общие виды помещений и фрагменты конструкций (полы, стены).

г) Обмерные чертежи исследуемой части здания: общие данные; фрагмент плана 1-го этажа, сечение; фрагменты лицевого и дворового фасадов и фасад арочного проезда, соответствующие 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.
- в) Сведения о проведенных вскрытиях на основании разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; фотофиксация с описанием дефектов и результатами выполненных вскрытий.
- г) Описание технического состояния конструкций помещений с фотофиксацией выявленных дефектов на стенах, потолках, перекрытии, в перемычках и фрагментах фасадов, соответствующих помещениям, с описанием дефектов.
- д) Теплотехнический расчет наружной стены сквозного арочного проезда, выводы, подтверждающие необходимость ее утепления со стороны помещений.
- е) Ведомость дефектов и повреждений с рекомендациями.
- ж) Выводы по результатам инженерно-технического обследования конструкций помещений. Заключение с дополнением.

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

- фундаменты: ленточные бутовые, по признакам отсутствия силовых трещин на стенах состояние ограничено работоспособное;
- перекрытие над 1-ым этажом: плоское монолитное по металлическим балкам (локальные пробивки перекрытия в связи с ранее проложенными коммуникациями (трубы канализации); рекомендуется заделка пробитого участка перекрытия;
- стены и перегородки: кирпичные; состояние ограничено работоспособное (локальные трещины в штукатурке, в наружной стене сквозного арочного проема трещина сквозная вертикальная; согласно теплотехническому расчету данной стены расчетное сопротивление теплопередаче недостаточно, рекомендуется утепление наружной стены со стороны помещений и ремонт других стен;
- перемычки проемов: кирпичные клинчатые и металлические, в ограничено работоспособном и часть недопустимом состоянии: в некоторых проемах перемычки подрублены, в витринных проемах усилены металлическими балками; в части проемов отсутствуют; рекомендуется установить новые металлические перемычки в необходимых проемах;
- полы: бетонные, из керамической плитки (разрушения при прокладке коммуникаций).

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

Подраздел 1. Общая пояснительная записка:

Том 3.1. Общая пояснительная записка (шифр 08-2025-ОПЗ);

Подраздел 2. Архитектурные решения:

Том 3.2. Архитектурно–строительные решения (шифр 08-2025-П-АС);

Подраздел 3. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно–технические мероприятия, технологические решения:

Том 3.3.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения (шифр 08-2025-ИОС1.ЭОМ);

Том 3.3.2. Часть 2. Система водоснабжения (шифр 08-2025-ИОС2.ВК);

Том 3.3.3. Часть 3. Система водоотведения (шифр 08-2025-ИОС3.ВК);

Раздел 4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта:

Том 3.4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта (шифр 08-2025-ПОР).

Том 3.1. Общая пояснительная записка

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

Том 3.2. Архитектурно–строительные решения

В томе представлены чертежи: общие данные, фрагмент плана 1-го этажа, экспликация помещений, полов, ведомости отделки помещений и объемы общестроительных работ; фрагмент плана 1-го этажа с расстановкой технологического оборудования; сечение; фрагменты фасадов, соответствующих помещениям; схемы витринных, оконных и наружного дверного блоков с ведомостью их заполнений; фрагмент плана 1-го этажа со схемой усиления конструкций, узлами и спецификацией элементов; усиление перемычек с узлами, спецификация элементов; инъецирование сквозной трещины наружной стены сквозного арочного проема с указаниями; ремонт монолитного перекрытия в месте прокладки коммуникации; ремонт кирпичной кладки с узлом, спецификация элементов и указаниям.

Проектом ремонта и приспособления для современного использования помещений предусматривается следующее:

Фрагменты фасадов, соответствующие помещениям 1-го этажа:

Уличный фасад:

- удаление поздней штукатурки «под руст»;

- раскрытие исторического дверного проема между витринными проемами;
- воссоздание штукатурки «под руст» в соответствии с иконографическим материалом;
- демонтаж заполнений витринных проемов;
- установка новых деревянных заполнений витринных и дверного проемов с восстановлением исторического рисунка расстекловки;
- восстановление сбитых наружных откосов витринных и дверного проемов известково-песчаным раствором после установки заполнений с последующей покраской фасадной краской (согласование колера с автором проекта).

Дворовый фасад:

- демонтаж кирпичной закладки оконного проема и поздних заполнений окон;
- установка новых заполнений оконных проемов из металлопластика с расстекловкой в соответствии со стилистикой здания;
- восстановление сбитых наружных откосов оконных проемов известково-песчаным раствором после установки заполнений с последующей покраской фасадной краской (согласование колера с автором проекта).

Стена прочного проема:

- ремонт кирпичной кладки заложенного оконного проема: отбивка цементной штукатурки; разборка деструктированной закладки; демонтаж существующего оконного блока; устройство новой закладки проема кирпичом с выполнением ниши с наружной стороны, оштукатуривание закладки.

Приспосабливаемые помещения:

Архитектурные решения:

- проведение ремонтно-реставрационных работ по стенам и перегородкам в соответствии с разработанными технологиями;
- ремонт кирпичной кладки заложенного оконного проема, расположенного в стене арочного проезда;
- утепление со стороны помещения наружной стены арочного проезда в соответствии с теплотехническим расчетом толщ. 100 мм с зашивкой ГКЛ по металлическим направляющим;
- в помещениях дворовой части устройство нового основания пола (в помещениях уличной части основание под существующими полами в удовлетворительном состоянии);
- восстановление штукатурной отделки стен и исторических кирпичных перегородок под чистовую отделку в местах повреждений известково-песчаным раствором;
- сохранение фрагментов открытой кирпичной кладки после снятия штукатурного слоя с дальнейшей консервацией и гидрофобизацией поверхности кладки;
- устройство новых перегородок из влагостойких ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой тепло,- и звукоизоляционного материала - плит Rock- wool лайт батс толщ. 100 мм, затирка швов и окраска;
- закладка дверного проема, ведущего из помещений в лестничную клетку на толщину 120 мм кирпичом (со стороны помещения в проеме прокладка утеплителя Rockwool лайт батс толщиной 100 мм и зашивка листами ГКЛ; со стороны помещения лестничной клетки оштукатуривание закладки и окраска в цвет существующих стен);
- подшивка потолков ГКЛ по металлическим направляющим, затирка швов и окраска;
- устройство полов из керамической плитки с выполнением обмазочной гидроизоляции с

заводкой на стены 200 мм в пом. 1.6 - 1.11;

- установка внутренних дверей в современном исполнении;
- облицовка керамической плиткой стен в санузлах, кухне и моечной;
- расстановка технологического оборудования;
- отделка помещений по отдельно разработанному дизайн-проекту (в рамки представленной документации не входит).

Конструктивные решения:

- в помещении 1.1. усиление клинчатой перемычки над одним оконным проемом;
- устройство перемычек ПР2 и ПР3 над дверными проемами в кирпичных перегородках в необходимых местах;
- восстановление монолитности кирпичной кладки стены с инъекцией раствора в трещину в пом. 1.3;
- в помещении 1.2 ремонт пробитого участка перекрытия над 1-м этажом;
- ремонт участков кирпичных стен с дефектами кладки;
- заделка всех обнаруженных во время обследования и выполнения строительных работ трещины и разрушений в стенах.

Приспособление части помещений 1-го этажа:

Приспособление помещений под кафе на 24 посетителя (2 зала на 6 и 18 человек).

Оба зала кафе сообщаются с помещениями, расположенными в дворовой части:

- слева: с коридором и кладовой, доготовочным цехом, кухней и санузлом;
- справа: с коридором, кабинетом директора, моечной и санузлом для посетителей.

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

Том 3.3.1. Часть 1. Система электрооборудования и электроосвещения

Существующая система электроснабжения и электроосвещения не функционирует.

Предусматривается прокладка новой системы внутреннего электрооборудования и освещения в соответствии с требованиями, нормами и правилами без нарушения существующих конструкций и элементов предмета охраны.

Точка присоединения: ШНР-29 от ТП-15 АО «ЛОЭСК «Северные электрические сети», характер нагрузки – коммунально-бытовой; потребная мощность – 60,0 кВт, система заземления – Т-С-S; категория электроприемников по надежности электроснабжения – III; установленная мощность: $R_{уст}=79,86$ кВт.

Предусмотрено:

- монтаж в ШНР-29 подключения КЛ-0,4 кВ в гибкой гофрированной трубе их ПВХ (марка кабеля ВВГ нг LS 5x25мм.кВ); соединение КЛ-0,4 кВ с ВРУ, установленным в приспособляемом помещении; осуществление ввода КЛ-0,4 кВ с использованием существующего отверстия от демонтированного ввода;

- установка токоограничивающего автомата и счетчика электроэнергии в ВРУ;

- прокладка групповых сетей в помещениях за подвесным потолком в ПВХ гофрированных гибких трубах Ø 20 мм с креплением на скобах с выполнением опусков к выключателям;

чателям и розеткам открытым способом в ПВХ кабель-каналах и в гофрированных гибких трубах ПВХ Ø 20 мм в существующих штробах открытым способом по стенам и в ПВХ гофрированной трубе в существующих штробах (для питания розеток и электрооборудования принят кабель марки ВВГ нг LS 5x6 мм.кВ, ВВГ нг LS 5x4мм.кВ, ВВГнг LS 3x2,5мм.кВ, для питания внутреннего освещения – ВВГнг LS 3x1,5мм.кв; в осветительных приборах использовать энергосберегающие лампы (рекомендуемая мощность 7Вт).

Высота установки розеток 0.2 м от уровня пола, кроме уточнённых.

Том 3.3.2. Часть 2. Система водоснабжения.

Том 3.3.3. 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: предусмотрено от существующих внутридомовых сетей холодного водопровода, расположенных в прямке в месте общедомового ввода от наружных городских сетей. В точке подключения к магистральной сети холодного водопровода DN=40мм (в существующем техническом прямке) предусмотрена установка отключающей запорной арматуры DN=32мм на объект Заказчика.

Для учета водопотребления - установка коммерческого узла учёта холодной воды.

Схема разводки системы внутреннего хозяйственно-питьевого водопровода - последовательная.

Горячее водоснабжение: в качестве источника - установка 2 электронакопительных водонагревателей (каждый V=80л, N=800/1200/ 2000 Вт).

Прокладка разводки сетей в помещениях - из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном PP-FIBER PN25VALTEC. Прокладка трубопроводов систем ХВС и ГВС - в трубной теплоизоляции "Thermaflex FRZ".

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

Водоотведение:

Хозяйственно-бытовые и производственные сточные воды от установленных сантехнических приборов отводятся во внутренние (существующие) сети канализации dy=100 с подключением во внутридомовой опуск с дальнейшим сбросом через выпуск общедомовой сети канализации в городской коммунальный коллектор.

Монтаж системы из канализационных полипропиленовых (PP) труб Ø50 и 110мм с высокими механическими, акустическими, антикоррозионными характеристиками, звукоизоляцией, воздействию высоких температур и трудновоспламеняемых.

На горизонтальных участках проектируемых сетей канализации предусмотрены косые фасонные части, включая отводы, тройники, крестовины. Для прочистки сети устанавливаются прочистки.

Вентиляция сети - через существующий стояк (в точке подключения к общедомовой сети) и проектируемый вентиляционный стояк (СтК-1 Ø100), без выведения через кровлю, с установкой на высоте 2 м от пола автоматического вакуумного клапана.

Место прохода пластмассовых канализационных трубопроводов через перекрытие заделывается цементным раствором на всю толщину перекрытия (трубы перед этим обертываются рулонным гидроизоляционным материалом без зазора).

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

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 3.4. 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, 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 стройматериалов во двор для доставки их в приспособляемые помещения через сквозной арочный проезд здания со стороны ул. Крепостной;
- организация сбора строительного мусора в строительные мешки и его хранение в мешках внутри приспособляемых помещений;
- организация осуществления регулярного вывоза строительного мусора из строительной зоны (приспособляемых помещений) раз в 3 дня автотранспортом на существующий полигон ТБО РОСЭМ (на расстоянии 14.5 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 «Архитектурно-строительные решения» (шифр 08-2025-АС).
- Уборка мусора с территории объекта производства работ.

Разделом предусмотрены противопожарные мероприятия, требования безопасности при выполнении работ, представлено описание проектных решений и мероприятий по сохранению окружающей среды и шумопоглощению 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 культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Проект реставрации и приспособления» Часть 2. Стадия «Проект».
6. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».
7. ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований».
8. СП 54.13330.2011 «Здание жилые многоквартирные».
9. СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения».
10. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений».
11. 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. СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (акт ред. СНиП 23-03-2203»).
16. ГОСТ 31565-2012 «Кабельные изделия. Требования пожарной безопасности».
17. ПУЭ «Правила устройств электроустановок», изд. 6, 7.
18. СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа».
19. СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Акт. ред. СНиП 23-05-95*».
20. СП 76.13330.2016 «Электротехнические устройства. Акт. ред. СНиП 3.05.06-85».
21. СП 6.13130.2021 «Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности»;
22. РМ-2559 «Инструкция по проектированию учёта электропотребления в жилых и общественных зданиях».
23. ГОСТ 12.1.007.0-75 ССБТ. Изделия электротехнические. Общие требования безопасности.
24. СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».
25. СП 10.13139.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности».

26. СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов».
27. поэтажные планы из технического паспорта здания по адресу: г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, от 1983 г.
28. Технический паспорт на нежилое помещение № 4, расположенное в жилом доме по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12.
29. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».
30. Паспорт объекта культурного наследия от 13.03.2026 г.
31. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.05.2025 г. № 01-03/25-27 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».
32. Руут Й. История города Выборга до 1617 г. Т. 1. 2-ое изд. (пер. с фин. Куликовой Г.П., ред. Мильчика М.И.). МК РСФСР. Объединение «Росреставрация» ЛФ ПИ РПИК «Спецпроектреставрация».
33. Историческая записка. Проект зон охраны. Предпроектные исследования (Р.П. Исследование градостроительной истории города XIII-1-ой трети XX вв., Т.1, Л., 1985 г.
34. Выборг. Проект зон охраны. Предпроектные исследования. Р. 1 А, т.1. Анкеты обследования застройки. Книга 1. Л. 1982. ЛФ ПИ «Спецпроектреставрация». Анкета № 29.
35. Ulla-Riita, Mihail Miltsik. Viipuri. Vanha Suomen Paakaupunki. 1993. West Point, Rauma // Мильчик М.И. Выборг. Столица Старой Финляндии.
36. Карельский перешеек. Страницы истории. Книга 1. Спб, Изд. «Остров» 2017// Милашин П.А. Парадоксы Выборгской топонимики//Выборгская топонимическая история.
37. Лагус, стр. 35, 64, 107-108; Руут, I (1-ое изд.), стр. 145-147.
38. Ruuth, IV. S. 236-237.
39. Юхани О.В. Виисте. Старый уютный Выборг. Издательство "А.О. Вернер Сёдерстрём осакеюхтиё". Порвоо, 1948 г., 3-е издание, стр. 26.
40. Волкова Л.Г. СПб. Изд. «Остров». 2011. // Площадь старой Ратуши. Стр. 72.
41. Краснолуцкий А.Ю. Выборг. Том I. Изд-во «Крига». СПб.
42. Градостроительная, историко-культурная экспертиза недвижимого объекта, состоящего под государственной охраной. «Дом жилой, 18-19 вв., 1934 г.», элемент комплекса «Городская усадьба, 18-1-ая пол. 19 вв.». Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (встроенные нежилые помещения 1-го этажа). ООО «Спецпроектреставрация-Выборг». Выборг. 2009 г. Шифр: 33-09
43. Провинциальный архив г. Миккели (Финляндия), Архив Выборгского магистрата. Ia: 21. Л. 229, 230, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253.
44. Реконструкция застройки г. Выборга на 1939 г. (Проект «Виртуальный Выборг» под рук. Ю. Ланкинена. Высшая профессиональная школа Тампере-Политех (г. Тампере))
45. Военный архив Вооруженных Сил Финляндии Sa-KUVA

46. Коллекция военного корреспондента Е. Евдокимова. 1940 г.
47. Viipurin Suursodassa 1939-1944. Kirjaveteraanit Oy. Porvoo 1950. S. 194-195, 282
48. Технический паспорт здания от 1983 г.
49. РГАВМФ, Ф, 3/1, оп. 23, д. 974, с. 8.
50. Альбом "К-Ф С С Р. Виипури. 1940-1941"
51. АПУ № 5-5 от 14.03.1989 г.
52. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/17-126 от 21.10.2017 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия. «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».

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 регионального значения «Жилой дом М. Шушина» (Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12) и проектные работы по сохранению объекта культурного наследия (ремонт 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 нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования) (*эскизный проект не требуется, работы выполняются по ремонту и приспособлению помещений; изменение объемно-планировочной структуры помещений не предусмотрено, предмет охраны не нарушается и сохраняется*).

- 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 регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина", по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 08-2025).

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. 16.02.2026 г.; 17.03.2026 г.
2. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 04.06.2025 г. № 05-05/25-60.
3. поэтажные планы из технического паспорта здания по адресу: г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, от 1983 г.
4. Технический паспорт на нежилое помещение № 4, расположенное в жилом доме по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12.
5. Выписка из ЕГРН на нежилое помещение № 4 от 17.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-228621388, расположенное в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, пом. 4.
6. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».

Выдержка.

7. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.05.2025 г. № 01-03/25-27 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».
8. Паспорт объекта культурного наследия от 13.03.2026 г.
9. Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 15.09.2025 г. № 05-02/25-83.
10. Акт технического состояния от 28.07.2025 г.
11. Договоры с экспертами.
12. 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.
«7» апреля 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

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

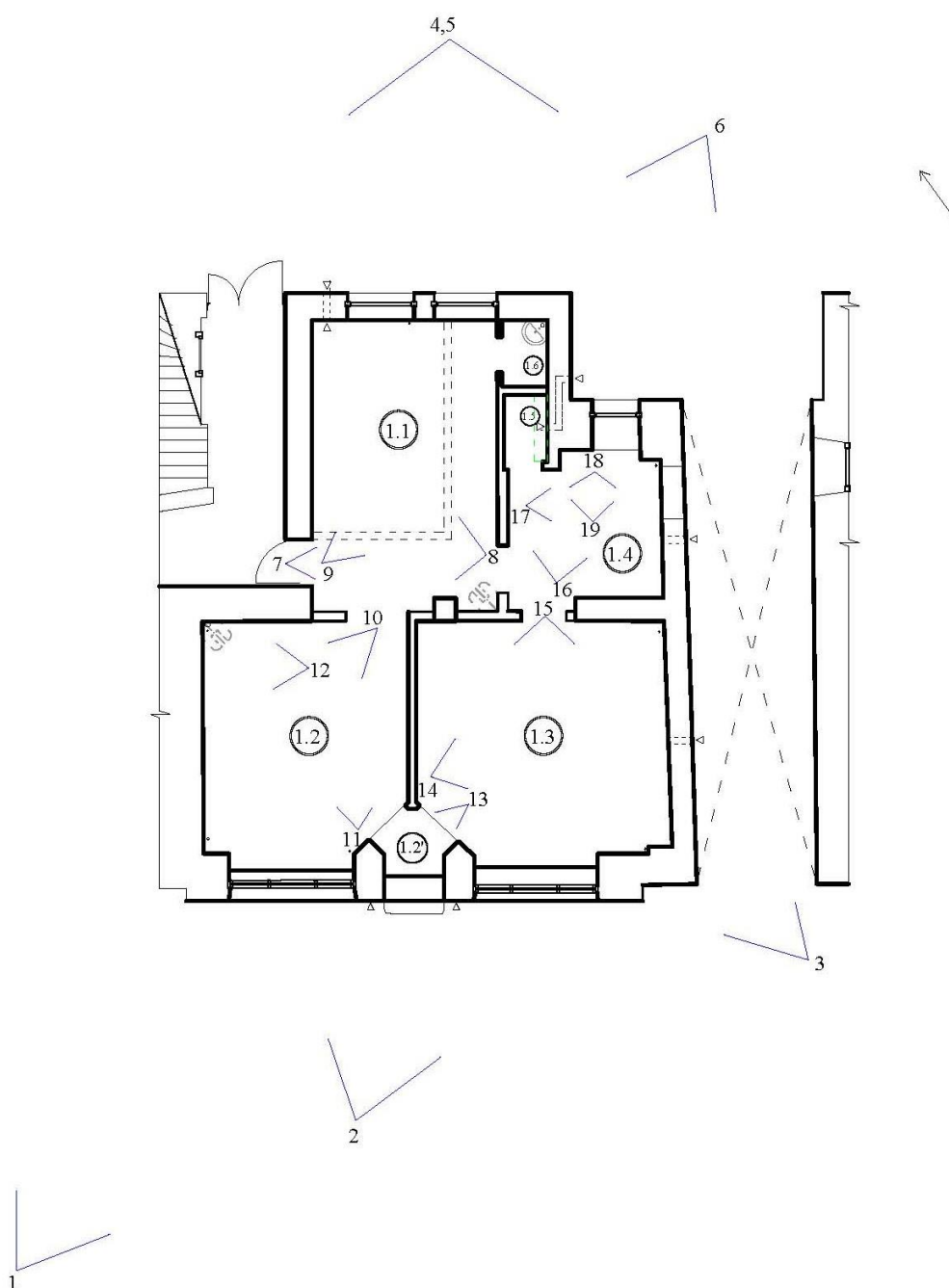
Эксперт, член экспертной комиссии: Калинин В.А.
«7» апреля 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Фотографические изображения объекта, выполненные в ходе проведения экспертизы. 16.02.2026 г.; 17.03.2026 г.

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ

Ленинградская область
г. Выборг
ул. Крепостная, д. 12
"Жилой дом М. Пушкина"
ФРАГМЕНТ ПЛАНА 1-ГО ЭТАЖА

Схема фотофиксации



ПЕРЕЧЕНЬ ФОТОГРАФИЙ:

- Фото 1. Общий вид лицевого фасада здания с ул. Новой заставы, с запада. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 2. Фрагмент лицевого фасада, соответствующего помещением. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 3. Юго-восточная стена в сквозном арочном проеме, соответствующая помещением. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 4. Общий вид северо-восточного дворового фасада здания. Фото с северо-запада. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 5. Фрагмент северо-восточного дворового фасада, соответствующего помещением. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 6. Общий вид сквозного арочного проема и фрагмент северо-восточного дворового фасада, соответствующего помещением. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 7. Пом. 1.1. Общий вид помещения с северо-запада. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 8. Пом. 1.1. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 9. Пом. 1.1. Общий вид помещения с запада. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 10. Пом. 1.2. Общий вид помещения с востока. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 11. Пом. 1.2. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 12. Пом. 1.2. Фрагмент разрушенного перекрытия в северной части помещения. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 13. Пом. 1.2'. Тамбур. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 14. Пом. 1.3. Общий вид помещения с запада. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 15. Пом. 1.3. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 16. Пом. 1.4. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 17. Пом. 1.4. Вид на юго-восточную стену помещения. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 18. Пом.1.4. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.
- Фото 19. Пом. 1.4. Проложенные в полу коммуникации в северо-восточной части помещений. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

ФОТОГРАФИИ



Фото 1. Общий вид лицевого фасада здания с ул. Новой заставы, с запада. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 2. Фрагмент лицевого фасада, соответствующего помещениям. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 3. Юго-восточная стена в сквозном арочном проеме, соответствующая помещениям.
Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 4. Общий вид северо-восточного дворового фасада здания. Фото с северо-запада.
Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 5. Фрагмент северо-восточного дворового фасада, соответствующего помещению.
Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 6. Общий вид сквозного арочного проема и фрагмент северо-восточного дворового фасада, соответствующего помещению. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 7. Пом. 1.1. Общий вид помещения с северо-запада. Дата съемки: 16.02.2026 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 8. Пом. 1.1. Общий вид помещения с юго-востока. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор
съемки: Глинская Н.Б.



Фото 9. Пом. 1.1. Общий вид помещения с запада. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

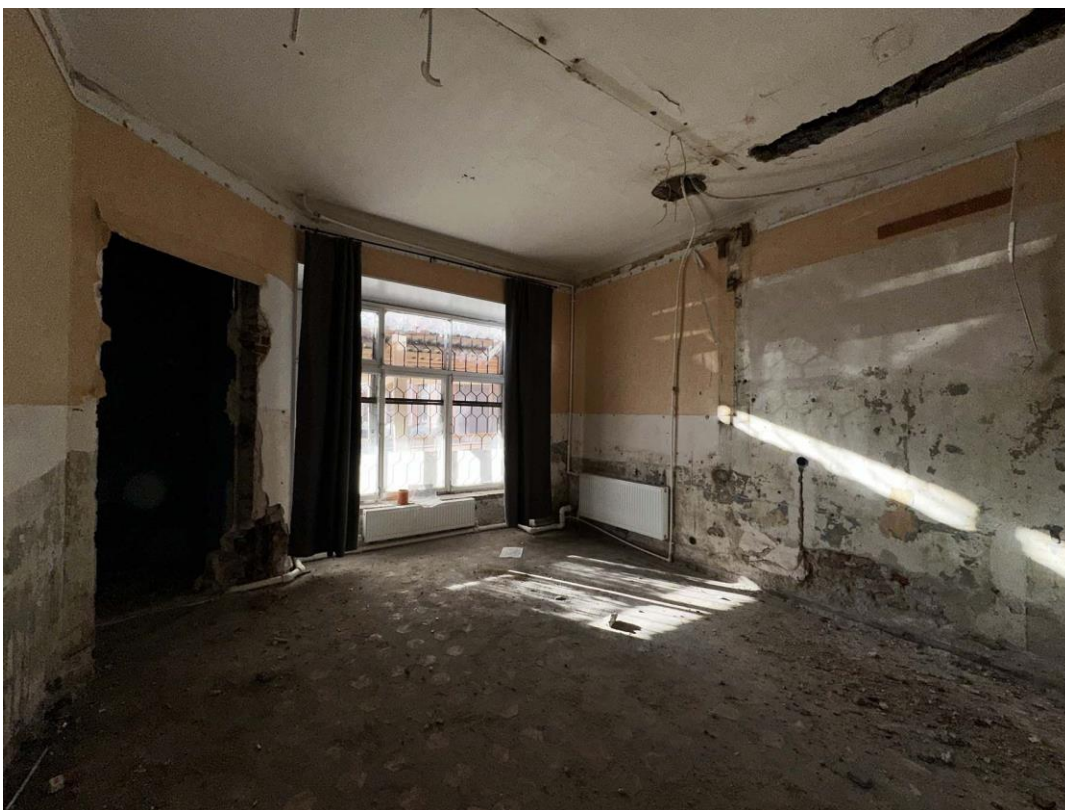


Фото 10. Пом. 1.2. Общий вид помещения с востока. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 11. Пом. 1.2. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 12. Пом. 1.2. Фрагмент разрушенного перекрытия в северной части помещения. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 13. Пом. 1.2'. Тамбур. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 14. Пом. 1.3. Общий вид помещения с запада. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 15. Пом. 1.3. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 16.02.2026 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 16. Пом. 1.4. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор
съемки: Глинская Н.Б.



Фото 17. Пом. 1.4. Вид на юго-восточную стену помещения. Дата съемки: 16.02.2026 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 18. Пом.1.4. Общий вид помещения с северо-востока. Дата съемки: 16.02.2026 г.
Автор съемки: Глинская Н.Б.



Фото 19. Пом. 1.4. Проложенные в полу коммуникации в северо-восточной части помещений. Дата съемки: 16.02.2026 г. Автор съемки: Глинская Н.Б.

Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 04.06.2025 г. № 05-05/25-60

<p align="center">СОГЛАСОВАНО:</p> <p align="center">Генеральный директор ООО «ТРИНИТИ» Заместитель помещений объекта культурного наследия</p> <p align="center">  </p> <p align="center">_____ (наименование организации)</p> <p align="center">Л. М. Серов (Ф.И.О.)</p> <p align="center">"04" _____ 2025 г. М.П.</p>	<p align="center">УТВЕРЖДАЮ:</p> <p align="center">Заместитель председателя комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области</p> <p align="center">_____ (должность, наименование органа охраны объектов культурного наследия)</p> <p align="center">Г. Е. Лазарева (Ф.И.О.)</p> <p align="center">  </p> <p align="center">_____ (подпись)</p> <p align="center">" " _____ 2025 г. М.П.</p>														
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 15%;">  <p style="font-size: 8px; text-align: center;"> Председатель комитета по сохранению культурного наследия Л.О. - Комитет по сохранению культурного наследия 04.06.2025 01-09-4088/2025-0-1 </p> </div> <div style="width: 85%;"> <p align="center">ЗАДАНИЕ</p> <p align="center">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</p> <p align="center">от <u>04.06.2025</u> № <u>05-05/25-60</u></p> <p>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:</p> <p align="center" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина»</p> <p>2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:</p> <p align="center" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Ленинградская область, Выборгский муниципальный район (субъект Российской Федерации)</p> <p align="center" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">г. Выборг (населенный пункт)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 25%;">улица</td> <td style="width: 25%;">Крепостная</td> <td style="width: 10%;">д. 12</td> <td style="width: 10%;">корп./стр.</td> <td style="width: 10%;">-</td> <td style="width: 15%;">офис/кв.</td> <td style="width: 5%;">4</td> </tr> </table> <p>3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:</p> <p>Собственник (законный владелец): Собственность (нежилое помещение 4 1-го этажа) ООО «ТРИНИТИ», в лице генерального директора Серова Леонида Михайловича</p> <p align="center" style="font-size: 8px;">(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)</p> <p>Адрес места нахождения:</p> <p align="center" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Ленинградская область, Выборгский муниципальный район (субъект Российской Федерации)</p> <p align="center" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">г. Выборг (населенный пункт)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 25%;">Улица</td> <td style="width: 25%;">Крепостная</td> <td style="width: 10%;">д. 12</td> <td style="width: 10%;">лит.</td> <td style="width: 10%;">-</td> <td style="width: 15%;">офис/кв.</td> <td style="width: 5%;">4</td> </tr> </table> </div> </div>		улица	Крепостная	д. 12	корп./стр.	-	офис/кв.	4	Улица	Крепостная	д. 12	лит.	-	офис/кв.	4
улица	Крепостная	д. 12	корп./стр.	-	офис/кв.	4									
Улица	Крепостная	д. 12	лит.	-	офис/кв.	4									

СНИЛС	-														
ОГРН/ОГРНИП	1	2	2	4	7	0	0	0	1	4	7	9	1		
Ответственный представитель:	Серов Леонид Михайлович (фамилия, имя, отчество (при наличии))														
Контактный телефон:	8 (921) 429-77-34														
Адрес электронной почты:	trinity.2023@mail.ru														

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

Дата	-
Номер	-
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	-

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 19.10.2017 № 01-03/17-126
--

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

Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 21.05.2025 № 01-03/25-27
--

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:

Проект первоочередных противоаварийных работ на объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (шифр: ЕД-21.020-П-КР)

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

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

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

Предоставляется после завершения производства работ лицом, осуществляющим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, осуществлявшим научное руководство и авторский надзор за проведением работ, предусмотренных ст. 41-44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

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

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

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

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

- заявление о предоставлении государственной услуги по форме согласно 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 прошитом и пронумерованном виде в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);

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

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

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

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

проектной документации, по согласованию с органом государственной охраны культурного наследия назначается научный руководитель работ из числа высококвалифицированных и аттестованных специалистов. Научное руководство, авторский и технический надзор могут осуществляться руководителем авторского коллектива.

Привлечение для консультаций высококвалифицированных специалистов и ученых – при необходимости.

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае если при проведении производственных работ на объекте культурного

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

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

Задание подготовлено:

Начальник отдела по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия

(должность, наименование
органа охраны объектов
культурного наследия)

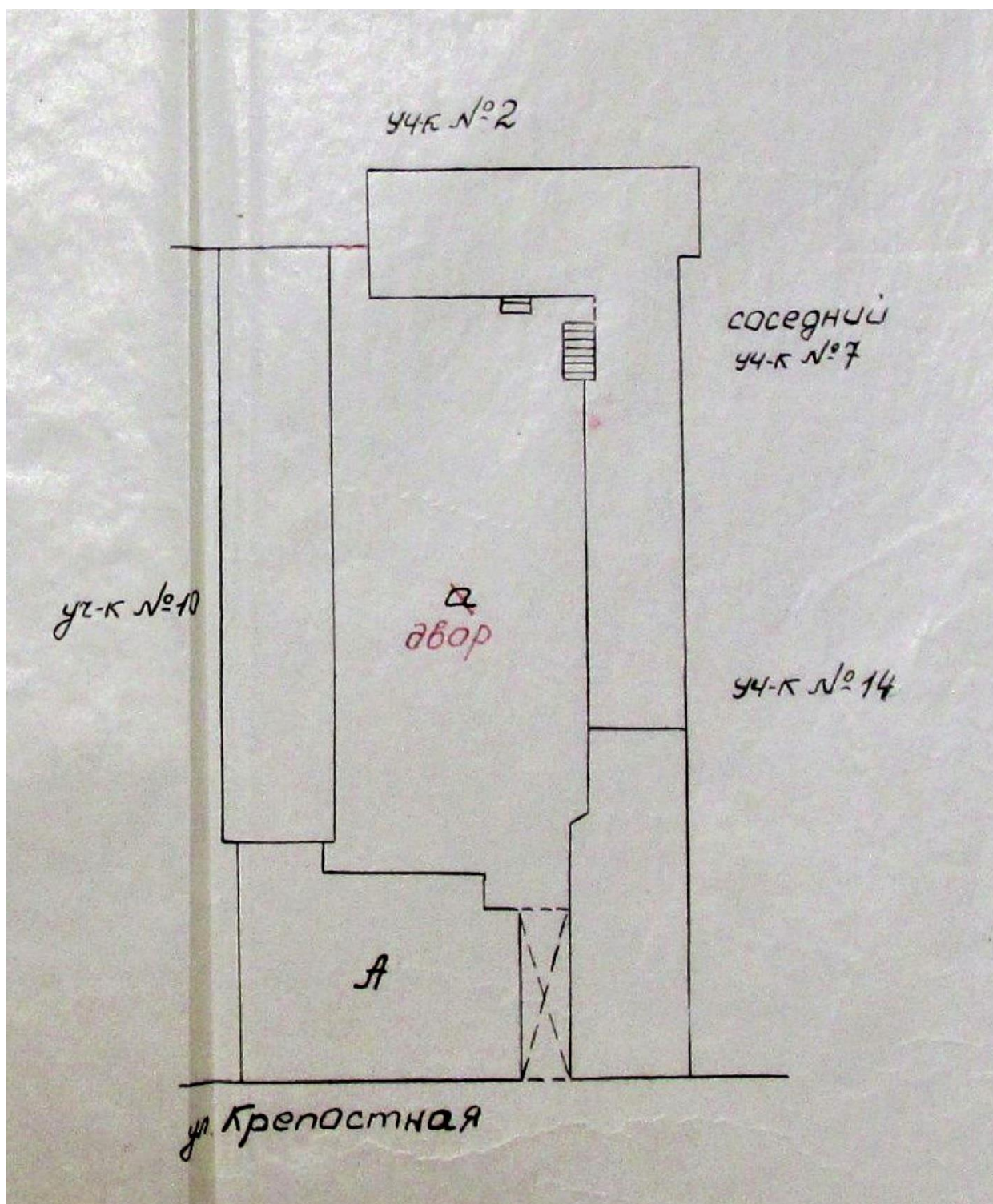


(Подпись)

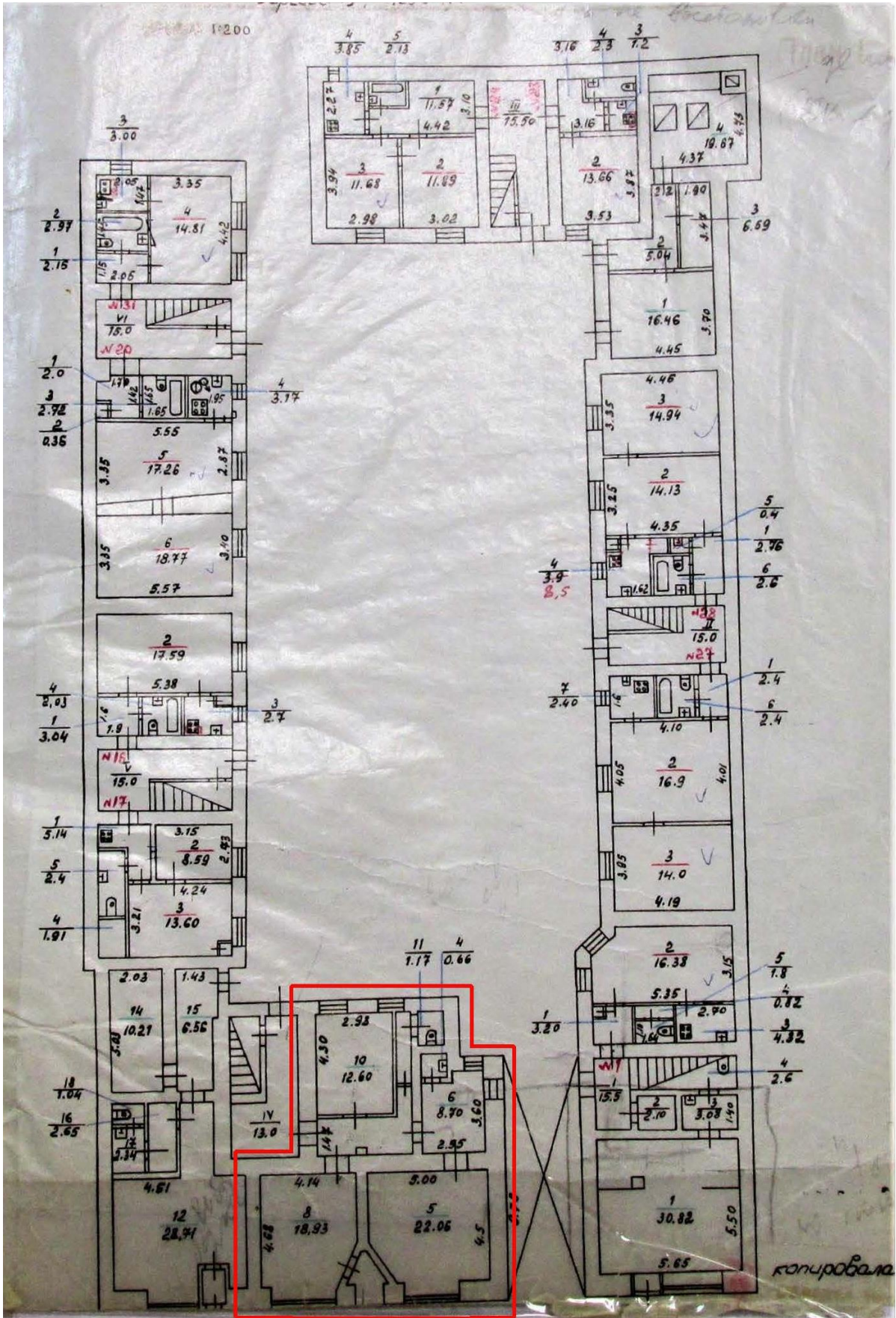
М.Е. Риннус

(Ф.И.О. полностью)

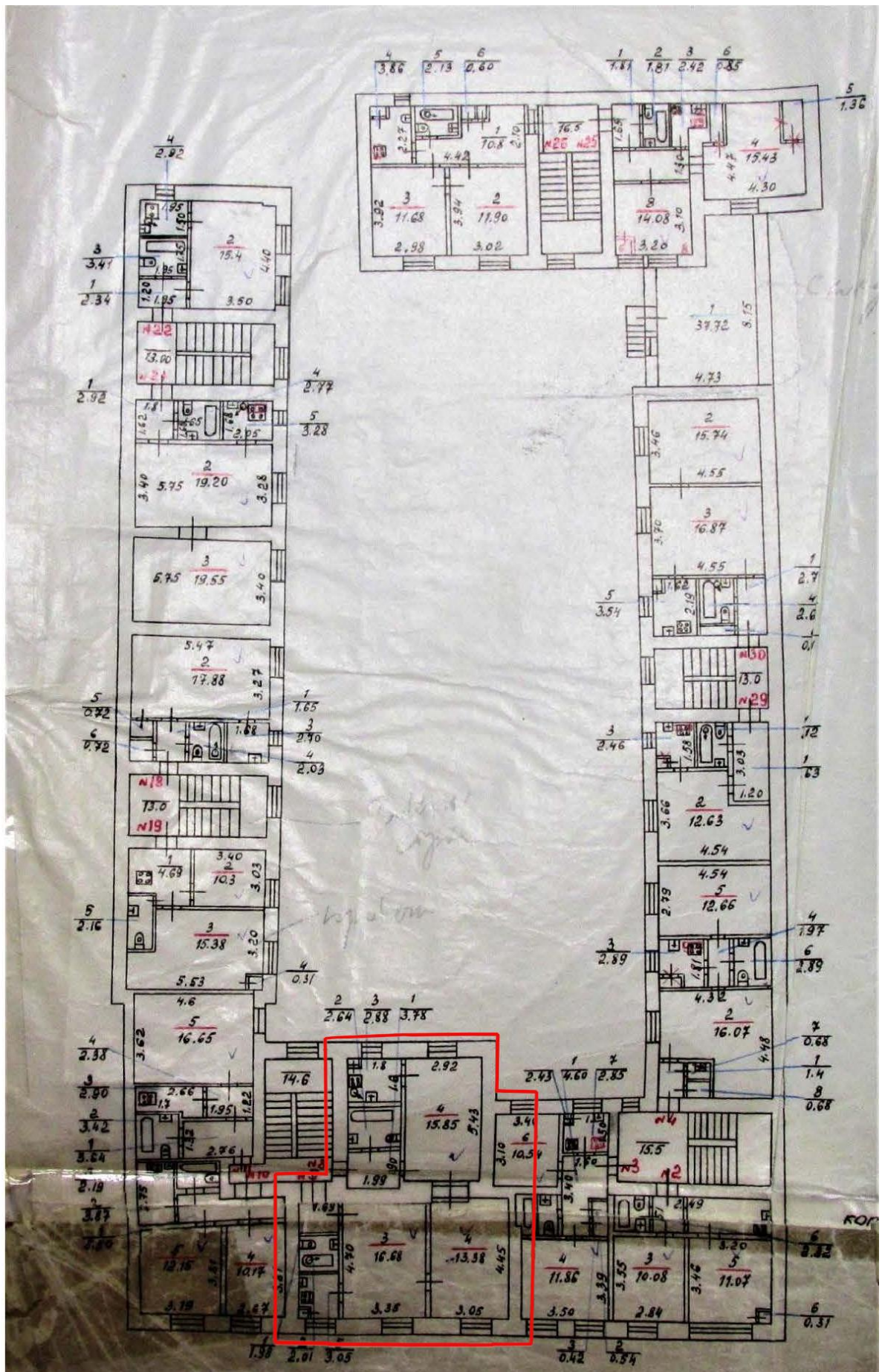
Поэтажные планы из технического паспорта здания по адресу: г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, от 1983 г.



План участка



План 1-го этажа (красным выделены приспособляемые помещения)



План 2-го этажа (красным выделено расположение приспособляемых помещений 1-го этажа)

Технический паспорт на нежилое помещение № 4, расположенное в жилом доме по адресу:
Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Выборгское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ*
(основные характеристики)
НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 4

расположенное в жилом доме, находящемся по адресу

адрес объекта	Ленинградская область
или	Выборгский район
местоположение	г.Выборг ул.Крепостная дом № 12

Реестровый номер	<input type="text"/>
Кадастровый (условный) номер	<input type="text"/>
Инвентарный номер	561

Составлен по данным инвентаризации от 25.01.2011

Форма утверждена
приказом генерального директора
ГУП «Леноблинвентаризация»
от 29.09.2009 г. № 97

Действителен с приложением плана помещения.

* Выдается по заявлению заказчика.

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (W16.4.0140.05.10)

1. Сведения о принадлежности

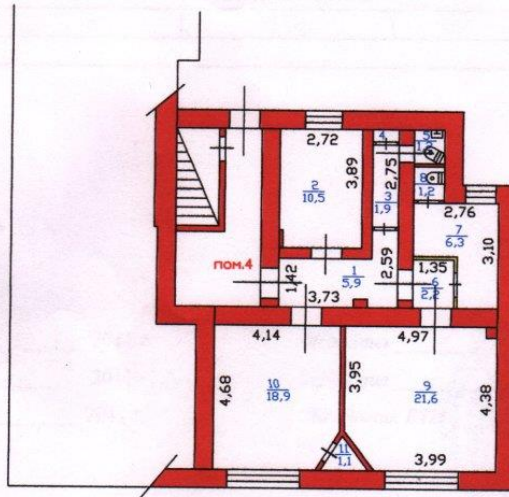
Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
	МО "Город Выборг" Выборгского района Ленинградской области		целое

II. Экспликация площади нежилого помещения

Литера	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь помещения	В т.ч. площадь				Высота	Самовольно переоборудов. площадь	Примечание
					помещения	из нее		балконов, лоджий			
						основная	вспомога- тельная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	1	1	коридор	5,9	5,9		5,9				
		2	помещение	10,5	10,5	10,5					
		3	коридор	1,9	1,9		1,9				
		4	кладовая	0,3	0,3		0,3				
		5	туалет	1,2	1,2		1,2				
		6	тамбур	2,2	2,2		2,2				
		7	помещение	6,3	6,3	6,3					
		8	туалет	1,2	1,2		1,2				
		9	помещение	21,6	21,6	21,6					
		10	помещение	18,9	18,9	18,9					
		11	кладовая	1,1	1,1		1,1				
			ИТОГО	71,1	71,1	57,3	13,8				

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (W16.4.0140.05.10)

Выкопировка помещения из поэтажного плана 1 этажа



РФ 47	филиал ГУП "Леноблинвентаризация" Выборгское БТИ		инв.№ 561
лист №	Поэтажный план на помещение дом № 12 г. Выборг ул. Крепостная.		М 1:200
Дата	ФИО		Подпись
08.04.11	Исполнитель	Завьялова С.Г.	
08.04.11	Проверил	Калмыкова П.В.	

III. Техническое описание нежилого помещения

Год постройки здания до1940 Этажность 3 Физический износ 50 %.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	кирпичные
3. Перекрытия (материал)	деревянные утепленные
4. Полы:	линолеум
5. Проемы:	
оконные	двойные
дверные	филенчатые
6. Отделка стен:	штукатурка. окраска
7. Отделка потолков:	
8. Наличие:	

Балансовая стоимость

« 08 » 04 2011 г.

« 08 » 04 2011 г.

« 08 » 04 2011 г.

Исполнил _____

Проверил _____

Начальник БТИ _____



С.Г. Завьялова

Л.В. Калмыкова

Т.А. Джус

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (W16.4.0140.05.10)

№ п/п	Наименование оборудования	Модель	Год выпуска	Состояние	Примечание
1	Компьютер				
2	Принтер				
3	Сканер				
4	Монитор				
5	Клавиатура				
6	Мышь				
7	Системный блок				
8	Другое оборудование				



ДИРЕК
БТ



Пронумеровано, пронумеровано,
скреплено печатью

31/12/14 ЛИСТОВ

Приложение 5 к заключению экспертизы

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение № 4 от 17.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-228621388, расположенное в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, пом. 4

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.12.2025, поступившего на рассмотрение 17.12.2025, сообщаем, что согласно записям 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	
17.12.2025г. № КУВИ-001/2025-228621388				
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2773		
Номер кадастрового квартала:		47:01:0107001		
Дата присвоения кадастрового номера:		15.04.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 561 17.03.1987 Филиал ГУП «Леноблинвентаризация» Выборгское БТИ		
Адрес:		Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, пом. 4		
Площадь, м2:		71,1		
Назначение:		Нежилое		
Наименование:		Пом. 4		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		9026656,69		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		47:01:0107001:198		
Виды разрешенного использования:		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		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F2A5993078C5E9D402DF4013F9A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия	

Лист 2			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.12.2025г. № КУВИ-001/2025-228621388			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2773	
Получатель выписки:		Савинюв Валерий Геннадьевич, действующий(ая) на основании документа "Распоряжение о вступлении в должность" Администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F2A5993078C5E9D402DF4013F9A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.12.2025г. № КУВИ-001/2025-228621388			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2773	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тринити", ИНН: 4704111794, ОГРН: 1444700014791
	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 47:01:0107001:2773-47/055/2024-17 20.11.2024 18:17:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		20.11.2024 18:17:36
	номер государственной регистрации:		47:01:0107001:2773-47/055/2024-18
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.11.2024 на 84 месяца с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Муниципальное образование "Выборгский район" Ленинградской области
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи арендуемого имущества, № 1260, выдан 11.11.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

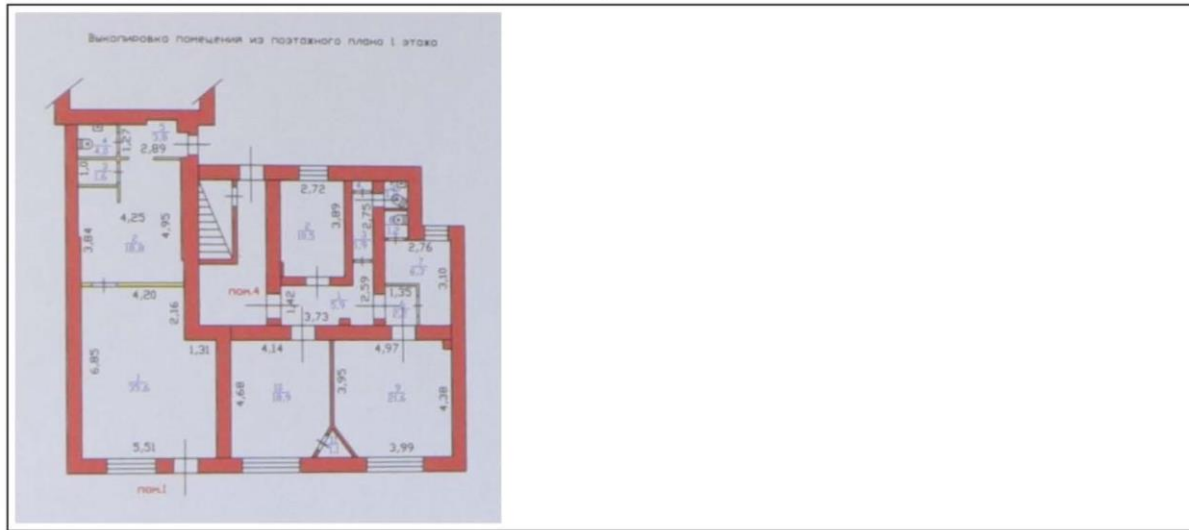
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFA5A99907BC7E8D19D3EFA032FA Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.12.2025г. № КУВИ-001/2025-228621388			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:2773	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFA5A99907BC7E8D19D3EFA032FA Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

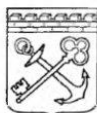
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.12.2025г. № КУВИ-001/2025-228621388			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:2773		Номер этажа (этажей): 1	



	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCEB039D3EFA652F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия». Выдержка



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«19» октября 2017 г.

№ *01-03/17-126*

г. Санкт-Петербург

**О включении выявленного объекта культурного наследия,
«Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу:
Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг,
улица Крепостная, дом. 12,
в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
об утверждении границ территории и установлении предмета охраны
объекта культурного наследия**

В соответствии со ст. 3.1, 9.2, 18, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного ООО «Научно-производственное и проектное объединение «Союзстройреставрация» (аттестованный эксперт Мильчик М.И.),

п р и к а з ы в а ю :

1. Включить выявленный объект культурного наследия расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.12 в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина».

2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.12, согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

3. Установить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская

область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.12, согласно приложению № 2.

4.Исключить объект, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д.12, из перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, утвержденного приказом комитета по культуре Ленинградской области от 01 декабря 2015 года № 01-03/15-63.

5.Пункт 51 акта постановления на первичный учет вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность в г. Выборге Ленинградской области № 5-5 от 14 марта 1989 года считать утратившим силу.

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

- обеспечить внесение сведений об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- направить письменное уведомление собственнику или иному законному владельцу выявленного объекта культурного наследия, земельного участка в границах территории объекта культурного наследия о принятии решения о включении такого объекта в реестр либо об отказе во включении такого объекта в реестр в сроки, установленные действующим законодательством;

- направить в сроки, установленные действующим законодательством копию настоящего приказа с приложениями в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

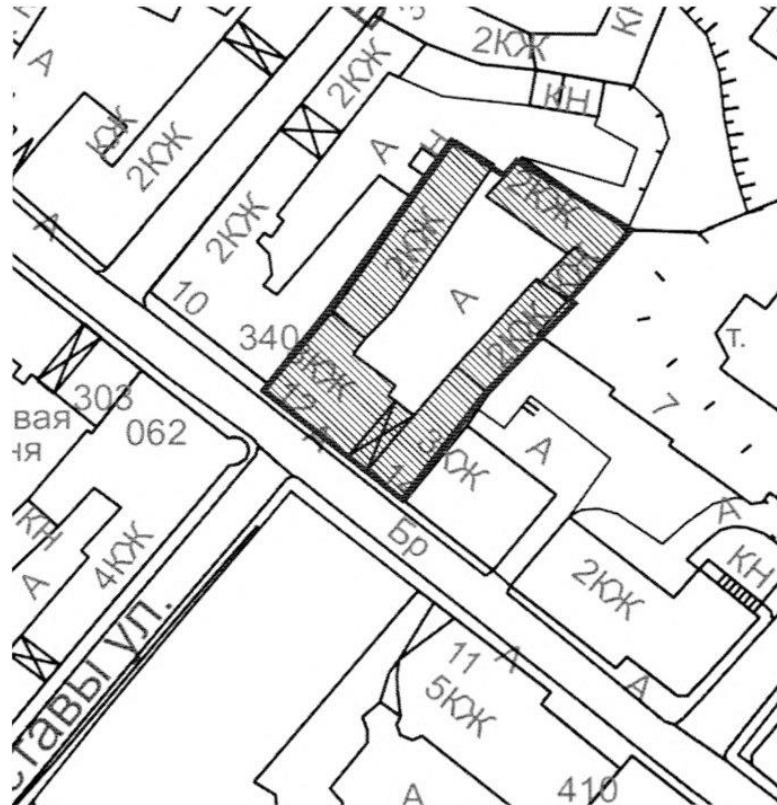
Председатель
комитета по культуре





Е.В. Чайковский

Приложение 1
к Приказу комитета по культуре
Ленинградской области
от «19» октября 2017 г. № _____
01-03/17-126

**Границы территории
объекта культурного наследия
«Жилой дом М. Шушина»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
г. Выборг, ул. Крепостная, д.12.**



Условные обозначения:

-  - граница территории объекта культурного наследия регионального значения
-  - объект культурного наследия регионального значения

**Описание границ территории
объекта культурного наследия
«Жилой дом М. Шушина»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
г. Выборг, ул. Крепостная, д.12.**

Границы определены по историческим границам участка.

От точки 1 к точке 2, далее к точке 3: направление – северо-запад. Примыкание к дому №10 по ул. Крепостная. Длина границы – 31,81+15,50 м;

От точки 3 к точке 4. Направление – юго-восток. Вдоль главного фасада по ул. Крепостная. Длина границы – 26,49 м.

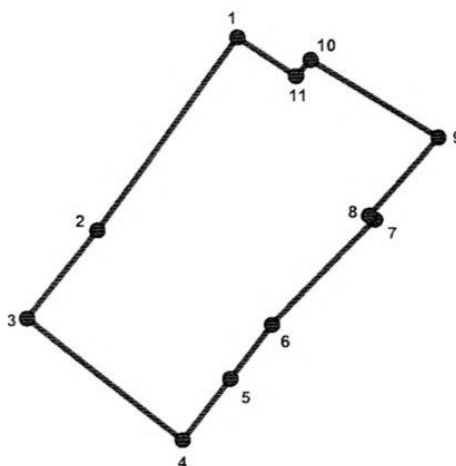
От точки 4 к точке 9: Направление – северо-восток. Боковой фасад. Длина границы – 14,70+5,69+18,97+1,05+13,59м;

От точки 9 к точке 11- направление северо-запад. Дворовой фасад. Длина границы – 19,06+3,49 м.

От точки 11 к точке 1- направление северо-запад. Дворовой фасад. Длина границы – 9,00 м.

;

**Координаты поворотных точек границ территории
объекта культурного наследия
«Жилой дом М. Шушина»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
г. Выборг, ул. Крепостная, д.12.**



Обоснование (номер) характерной точки	Долгота (X)	Широта (Y)
1	16605,34	10242,85
2	16587,14	10216,76
3	16577,33	10204,76
4	16597,80	10187,95
5	16607,17	10199,28
6	16610,20	10204,1
7	16623,05	10218,06
8	16622,15	10218,61
9	16630,72	10229,16
10	16615,38	10240,47
11	16612,92	10237,99

Определение географических координат характерных точек границы территории объекта культурного наследия выполнено в местной системе координат МСК-47 Ленинградская область ГОСТ 51794-2008.

**Режим использования территории объекта культурного наследия
«Жилой дом М. Шушина»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
г. Выборг, ул. Крепостная, д.12.**

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

На данной территории запрещается:

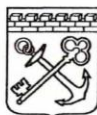
- ведение хозяйственной деятельности, не связанной с сохранением объекта культурного наследия, в том числе размещение вывесок, рекламы, навесов;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, не связанных с работами по сохранению объектов культурного наследия или его отдельных элементов,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

На данной территории разрешается:

- проектирование и проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, не нарушающие целостности территории и предмета охраны объекта культурного наследия;
- проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия, не нарушающих предмета охраны;
- проведение работ по благоустройству земельного участка, расположенного в границах территории объекта культурного наследия, с учетом вида использования данной территории и формирования условий благоприятного зрительного восприятия объекта культурного наследия: разбивка дорожек, озеленение территории, разбивка цветников;
- воссоздание утраченных историко-культурных элементов ландшафта и градостроительной среды, в том числе исторических зданий, сооружений и элементов планировки по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-градостроительных, архивных, археологических и т.д. исследований;
- установка информационных знаков размером не более 0,8x1,2м в местах, не мешающих обзору объекта культурного наследия;

- применение при благоустройстве и оборудовании территории традиционных материалов – дерево, камень, кирпич, в покрытиях, малых архитектурных формах, исключая контрастные сочетания и яркую цветовую гамму.

Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.05.2025 г. № 01-03/25-27 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«22» мая 2025 г.

№ 01-03/25-27
Санкт-Петербург

О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19 октября 2017 года № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»

В соответствии со статьями 9.2, 20, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 4 областного закона Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-оз «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Ленинградской области от 21 декабря 2020 года № 839 «Об органах исполнительной власти Ленинградской области в сфере культуры и туризма», приказом Минкультуры России от 13 января 2016 года № 28 «Об утверждении Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, пунктами 2.1.2, 2.3.7 Положения о комитете по сохранению культурного наследия Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 декабря 2020 года № 850, на основании проекта предмета охраны объекта культурного наследия (шифр: 02/25-4), подготовленного индивидуальным предпринимателем Куваевой Юлией Петровной в 2025 году, приказываю:

1. Внести изменения в приложение 2 к приказу комитета по культуре Ленинградской области от 19 октября 2017 года № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»

Государственный регистрационный номер: КСКН-2025/01-27

Дата государственной регистрации: 22.05.2025

Выборг, улица Крепостная, дом. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» изложив его в редакции, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

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

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

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

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

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








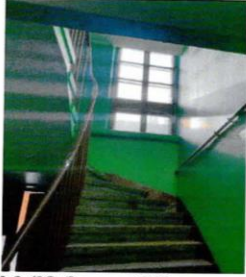



В.О. Цой


Приложение 1
к приказу комитета по сохранению культурного
наследия Ленинградской области
от « 22 » мая 2025 года
№ 01-03/25-27

**Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область,
Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д 12**

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	<p>1.1. Определенные границы территории объекта культурного наследия;</p> <p>1.2. Расположение здания, включающего трехэтажный уличный корпус, двухэтажное С-З крыло, двух-, трехэтажное Ю-В крыло с одноэтажной пристройкой и двухэтажный С-В флигель;</p> <p>1.3. Композиционная роль здания в структуре окружающего природного и культурного ландшафта, в окружающей исторической застройке квартала.</p>	
2	Объемно-пространственное решение здания:	<p>2.1. Исторические габариты и силуэт здания: - периметральная застройка, состоящая из почти прямоугольных трехэтажного уличного корпуса, двухэтажного С-З крыла, двух-, трехэтажного Ю-В крыла и двухэтажного С-В флигеля;</p> <p>2.2. Крыши: - историческая конфигурация крыши уличного объема: двухскатная с ендовами с двухскатной крышей треугольного фронтона; - крыши дворовых крыльев и С-В флигеля: односкатные с двухскатной крышей фронтона С-З крыла</p>	 <p style="text-align: center;">Общий вид лицевого фасада с юга</p>  <p style="text-align: center;">Общий вид крыши зданий и его корпусов с С-З</p>
3	Конструктивная система здания:	3.1. Ленточные бутовые и монолитные ж/б фундаменты, их расположение и конструкции;	

		<p>3.2. Первоначальные и исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены, их габариты и расположение;</p> <p>3.3. Перекрытия:</p> <p>3.3.1. Кирпичные своды «монье» (в сохранившихся помещениях подвала, сквозной арочный проезд, в части помещений 1-го этажа), их расположение, отметки, материал;</p> <p>3.3.2. Межэтажные перекрытия:</p> <p>- плоские перекрытия, их расположение, отметки;</p> <p>3.4. Лестничные клетки, их расположение, конфигурация помещений, конструкции лестниц, материал лестничных маршей и площадок;</p>	 <p>Торговый зал (1-ый этаж, С-3 часть уличного корпуса)</p>  <p>Помещение на 1-ом этаже (центральная дворовая часть уличного корпуса)</p>  <p>Кирпичные своды «монье». Сквозной арочный проезд</p>  <p>ЛК-1 (Ю-В часть главного корпуса)</p>  <p>ЛК-2 (С-3 часть главного корпуса)</p>
--	--	---	---

			 <p>ЛК-3 (Ю-З часть С-З дворового крыла)</p>  <p>ЛК-4 (С-В часть С-З дворового крыла)</p>  <p>ЛК-5 (С-В дворовый флигель)</p>  <p>ЛК-6 (Ю-В дворовое крыло)</p>
4	Объемно-планировочное решение здания:	<p>4.1. Историческая объемно-планировочная структура:</p> <ul style="list-style-type: none"> - плановые габариты и конфигурация здания (главного корпуса, дворовых крыльев и С-В флигеля); - конфигурация помещений в капитальных стенах; - расположение исторических оконных, витринных, наружных и внутренних арочных и дверных проемов; - расположение исторических лестниц, входных ступеней, лестничных клеток, их размеры, 	

5	Архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов:	<p>габариты, плановые конфигурации</p> <p>5.1. Архитектурно-художественное решение фасадов;</p> <p>5.2. Материал и характер отделки фасадных поверхностей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - гладкая штукатурка; - историческое цветовое решение штукатурной отделки фасадов (определяется на основании инженерных химико-технологических исследований); - элементы декора: штукатурные, лепные; <p>5.3. Исторические входные ступени, их расположение, габариты, материал (гранит);</p> <p>5.4. Проемы:</p> <p>5.4.1. <i>Оконные и витринные проёмы:</i> их историческое расположение, габариты и размеры, конфигурации, типы перемычек (прямые), исторический рисунок расстекловки;</p> <p>5.4.2. Дверные проемы, их габариты, расположение, конфигурации, рисунок дверей в соответствии со стилистикой здания;</p> <p>5.4.3. Арочные проемы сквозного проезда (2 шт.), их расположение, габариты, конфигурация, тип арки (прямоугольная);</p> <p>5.5. Композиционно-архитектурное решение фасадов</p> <p>5.5.1. <u>Лицевой Ю-3 фасад:</u> в стиле упрощенного классицизма с элементами модерна. Фасад трехъярусной асимметричной четырехчастной композиции: - левая часть, почти симметричной композиции в 7 осей, выделена по центральной оси слабо выступающим ризалитом в 3 оси с треугольным фронтоном; боковые части в 2 оси; правая часть в 1 ось. По высоте цоколь увеличивается в</p>	 <p>Лицевой Ю-3 фасад. Фото 2021 г.</p>
---	---	--	--

сторону Ю-В в связи с уклоном рельефа улицы.

Рустованный 1-ый ярус в 5 осей прорезан прямоугольными проемами, врезанными в цокольную часть (слева направо):

- витринный проем, совмещенный с дверным, расположенным справа;

- витринными проемами ризалита (входной проем между ними заложен); арочный проем сквозного проезда (лучковая перемычка заменена на прямую в 1950-х гг.);

- витринный проем, совмещенный с дверным, расположенным слева.

1-ый ярус отделен от двух верхних межэтажным карнизом.

2-ой и 3-ий ярусы прорезаны прямоугольными оконными проемами разной высоты (проемы 2-го яруса по высоте выше проемов 3-го яруса; по 8-ой оси проемы совмещены).

Фасад и фронтон ризалита завершаются венчающими карнизами.

5.5.2. С-В фасад уличного корпуса: в стиле упрощенного классицизма с элементами функционализма.

Фасад - асимметричной трехъярусной, двухчастной композиции:

- левая, заглубленная часть в 3 оси;
- правая, выступающая часть в 3 оси.

Фасад прорезан прямоугольными, разногабаритными по высоте и ширине оконными дверными проемами.

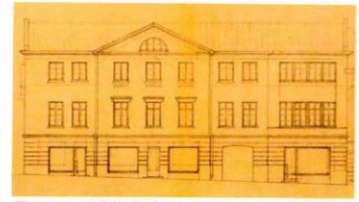
Проемы лестничной клетки по 1-ой оси - вертикального ленточного остекления. Арочный проем сквозного проезда расположен между 2-ой и 3-ей осями, дверные проемы - по 4-ой и 6-ой осям (проем по 4-ой оси заложен).

Фасад гладко оштукатурен, завершается венчающим карнизом.

5.5.3. Ю-В фасад С-3 дворового крыла: в стиле упрощенного классицизма с элементами функционализма.

Фасад - асимметричной двухъярусной, двухчастной композиции:

- левая, пониженная часть в 2 оси;
- правая, повышенная часть в 9 осей, акцентирована треугольным



Лицевой Ю-В фасад. Проект 1934 г.



С-В дворовый фасад уличного корпуса



Ю-В фасад С-3 дворового крыла. Левая часть.

фронтоном в 2 оси, расположенным по 6-ой и 7-ой осям.

Фасад прорезан прямоугольными, разногабаритными по высоте и ширине и расположенными на различной высоте оконными и дверными проемами (оконный проем лестничной клетки по 3-ей оси – вертикального ленточного остекления). Фасад и фронтоны гладко оштукатурены, завершаются венчающими карнизами.

5.5.4. Ю-3 фасад С-В дворового флигеля: в стиле упрощенного классицизма.

Фасад - асимметричной двухъярусной композиции в 4 оси, прорезан прямоугольными оконными и дверными проемами. Дверной проем с оконным вертикального ленточного остекления расположены по 3-ей оси.

5.5.5. С-3 фасад дворового Ю-В крыла: в стиле упрощенного классицизма с элементами функционализма.

Фасад - асимметричной двухъярусной, двухчастной композиции:

- левая, пониженная часть в 6 осей;
- правая, повышенная часть в 3 оси с одноэтажной пристройкой с усеченным северным углом.

Фасад прорезан прямоугольными, разногабаритными по высоте и ширине оконными и дверными проемами (оконный проем лестничной клетки по 4-ой оси – вертикального ленточного остекления). Фасад гладко оштукатурен и завершается венчающим карнизом.

5.6. Декоративное оформление фасадов:

5.6.1. Лицевой Ю-3 фасад:

5.6.1.1. Оформление проемов 2-го яруса (слабо выступающий ризалит):

- прямые сандрики простого профиля, опирающиеся на декоративные консоли;
- прямоугольные лежащие заглубленные филенки с



Ю-В фасад С-3 дворового крыла. Правая часть.



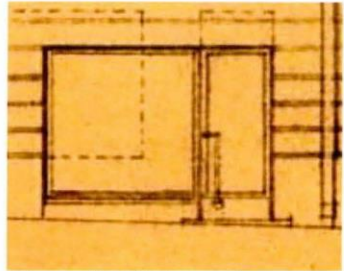
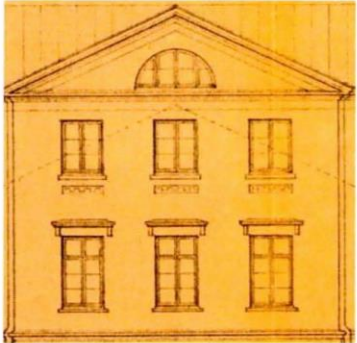
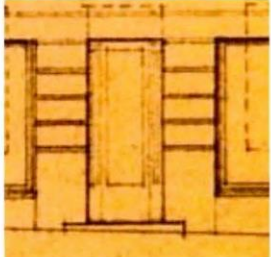
Ю-3 фасад С-В дворового флигеля





С-3 фасад дворового Ю-В крыла




Лицевой Ю-3 фасад. Фрагмент. Проект 1934 г. Проемы 2-го этажа слабо выступающего ризалита

		<p>геометрическим орнаментом;</p> <p>5.6.1.2. Оконные проемы (2-ой и 3-ий ярусы):</p> <ul style="list-style-type: none"> - подоконные тяги простого профиля <p>5.6.1.3. Рисунок расстеловки заполнений проемов:</p> <p>Витринные и дверные проемы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - глухой рисунок заполнения витринных проемов; - остеклённые одностворчатые двери с глухой цокольной филенкой; <p>Оконные проемы 2-го этажа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - заполнения двухстворчатые, рама с четырехчастным рисунком; <p>Оконные проемы 3-го этажа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - заполнения двухстворчатые, рама с трёхчастным рисунком; <p>Оконный проем фронтона:</p> <ul style="list-style-type: none"> - полуциркульный, четырехстворчатая рама, восьмичастный рисунок; <p>Дверной проем (по центральной оси слабо выступающего ризалита):</p> <ul style="list-style-type: none"> - деревянная дверь филенчатая дверь в стиле модерна; <p>5.6.2. Дворовые фасады: Рисунок расстеловки оконных проемов и рисунок дверей: в соответствии со стилистикой фасадов здания</p> <p>5.6.3. Входные ступени, расположение, габариты, исторический материал – гранит;</p>	 <p>Лицевой Ю-3 фасад. Фрагмент. Проект 1934 г. Рисунок витринного и дверного проемов</p>  <p>Лицевой Ю-3 фасад. Фрагмент. Проект 1934 г. Оконные проемы 2-го, 3-го этажей и фронтона</p>  <p>Лицевой Ю-3 фасад. Фрагмент. Проект 1934 г. Входной проем по центральной оси слабо выступающего ризалита</p>
--	--	---	--

		<p>5.6.4. <u>Карнизы:</u> 5.6.4.1. Межэтажный карниз (лицевой Ю-3 фасад): простого профиля</p> <p>5.6.4.2. Венчающий карниз (Ю-3 лицевой фасад): карниз сложного профиля с упрощенным фризом;</p> <p>5.6.4.3. Карниз фронтона (уличный Ю-3 фасад): многорядный, сложного профиля с упрощенным фризом</p> <p>5.6.4.4. Венчающие карнизы (дворовые фасады и фронтон Ю-В фасада С-3 дворового крыла): многорядный, сложного профиля.</p>	 <p>Лицевой Ю-3 фасад. Фрагмент. Проект 1934 г. Межэтажный карниз</p>  <p>Лицевой Ю-3 фасад. Межэтажный карниз. Фото (копия) 1942 г.</p>  <p>Лицевой Ю-3 фасад. Фрагмент. Проект 1934 г. Венчающий карниз</p>  <p>Лицевой Ю-3 фасад. Фрагмент. Проект 1934 г. Фронтон.</p>  <p>Дворовые фасады. Внутренний южный угол. Фрагмент. Венчающий карниз</p>
--	--	--	---

6	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>6.1. Отделка интерьеров:</p> <p>6.1.1. Стены: - исторический материал отделки стен (гладкая известковая штукатурка);</p> <p>6.1.2. Потолки: - материал отделки - гладкая штукатурка, цветовое решение (светлый цвет);</p> <p>6.2. Лестничные клетки (ЛК-1 – ЛК-6), их расположение, конфигурации, материалы ступеней: - бетонные, двухмаршевые лестницы; - покрытие ступеней с прямоугольной оковкой, входных и межэтажных площадок – бетонное мозаичное; - ограждение – металлическое, простого рисунка; перила – металлические стойки квадратного сечения; поручни – деревянные, профильные.</p>	 <p>ЛК-2. Бетонное мозаичное покрытие ступеней</p>  <p>ЛК-3. Бетонное мозаичное покрытие входной площадки. Металлическое ограждение</p>  <p>ЛК-4. Бетонное мозаичное покрытие верхней площадки. Металлическое ограждение</p>  <p>ЛК-5. Бетонное мозаичное покрытие верхней площадки. Металлическое ограждение</p>
---	---	---	--

7	Крыша:	<p>7.1. Конфигурации крыш, их габариты, отметки, отметки коньков и карнизов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - двухскатная форма крыши уличного корпуса с двухскатной крышей фронтона; - односкатная крыша С-З крыла с двухскатной крышей фронтона; - односкатные крыши Ю-В крыла и С-В флигеля; <p>7.2. Деревянная стропильная система, общая конструктивная схема;</p> <p>7.3. Сохранившиеся исторические вентиляционные шахты (их расположение, габариты, конструкции, материал (кирпич));</p> <p>7.4. Покрытие кровли (материал – кровельное железо).</p>	
---	--------	---	---

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

Паспорт объекта культурного наследия от 13.03.2026 г.

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

Экземпляр № 1

472211435600005

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



15.07.2020

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилой дом М. Шушина

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

дата создания (возникновения) не определена

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» № № 01-03/17-126 от 19.10.2017 г.

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

Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12

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

Границы объекта культурного наследия «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, проходят: От точки 1 к точке 2, далее к точке 3: направление - северо-запад. Примыкание к дому №10 по ул. Крепостная. Длина границы 31,81 + 15,50м; От точки 3 к точке 4: Направление - юго-восток. Вдоль главного фасада по ул. Крепостная. Длина границы - 26,49 м. От точки 4 к точке 9: Направление - северо-восток. Боковой фасад. Длина границы - 14,70+5,69+18,97+1,05+13,59м; От точки 9 к точке 11: направление северо-запад. Дворовой фасад. Длина границы - 19,06+3,49 м. От точки 11 к точке 1: направление северо-запад. Дворовой фасад. Длина границы - 9,00 м.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» № № 01-03/17-126 от 19.10.2017 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: 1.1. Определенные границы территории объекта культурного наследия; Объемно-пространственное решение здания: 2.1. Исторические габариты и силуэт здания: - периметральная застройка, состоящая из почти прямоугольных трехэтажного уличного корпуса, двухэтажного С-3 крыла, двух-, трехэтажного Ю-В крыла и двухэтажного С-В флигеля; 2.2. Крыши: - историческая конфигурация крыши уличного объема: двухскатная с ендовами с двухскатной крышей треугольного фронтона; - крыши дворовых крыльев и С-В флигеля: односкатные с двухскатной крышей фронтона С-3 крыла Конструктивная система здания: 3.1. Ленточные бутовые и монолитные ж/б фундаменты, их расположение и конструкции; 3.2. Первоначальные и исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены, их габариты и расположение; 3.3. Перекрытия: 3.3.1. Кирпичные своды «монье» (в сохранившихся помещениях подвала, сквозной арочный проезд, в части помещений 1-го этажа), их расположение, отметки, материал; 3.3.2. Межэтажные перекрытия: - плоские перекрытия, их расположение, отметки; 3.4. Лестничные клетки, их расположение, конфигурация помещений, конструкции лестниц, материал лестничных маршей и площадок; Объемно-планировочное решение здания: 4.1. Историческая объемно-планировочная структура: - плановые габариты и конфигурация здания (главного корпуса, дворовых крыльев и С-В флигеля); - конфигурация помещений в капитальных стенах; - расположение исторических оконных, витринных, наружных и внутренних арочных и дверных проемов; - расположение исторических лестниц, входных ступеней, лестничных клеток, их размеры, габариты, плановые конфигурации Архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов: 5.1. Архитектурно-художественное решение фасадов: 5.1. Архитектурно-художественное решение фасадов: 5.2. Материал и характер отделки фасадных поверхностей: - гладкая штукатурка; - историческое цветное решение штукатурной отделки фасадов (определяется на основании инженерных химико-технологических исследований); - элементы декора: штукатурные, лепные; 5.3. Исторические входные ступени, их расположение, габариты, материал (гранит); 5.4. Проемы: 5.4.1. Оконные и витринные проемы: их историческое расположение, габариты и размеры, конфигурации, типы перемычек (прямые), исторический рисунок расстекловки; 5.4.2. Дверные проемы, их габариты, расположение, конфигурации, рисунок дверей в соответствии со стилистикой здания; 5.4.3. Арочные проемы сквозного проезда (2 шт.), их расположение, габариты, конфигурация, тип арки (прямоугольная); 5.5. Композиционно-архитектурное решение фасадов 5.5.1. Лицевой Ю-З фасад: в стиле упрощенного классицизма с элементами модерна. Фасад трехъярусной асимметричной четырехчастной композиции: - левая часть, почти симметричной композиции в 7 осей, выделена по центральной оси слабо выступающим ризалитом в 3 оси с треугольным фронтоном; боковые части в 2 оси; правая часть в 1 ось. По высоте цоколь увеличивается в сторону Ю-В в связи с уклоном рельефа улицы. Рустованный 1-ый ярус в 5 осей прорезан прямоугольными проемами, врезанными в цокольную часть (слева направо): - витринный проем, совмещенный с дверным, расположенным справа; - витринными проемами ризалита (входной проем между ними заложен); арочный проем сквозного проезда (лучковая перемычка заменена на прямую в 1950-х гг.); - витринный проем, совмещенный с дверным, расположенным слева. 1-ый ярус отделен от двух верхних межэтажным карнизом. 2-ой и 3-ий ярусы прорезаны прямоугольными оконными проемами разной высоты (проемы 2-го яруса по высоте выше проемов 3-го яруса; по 8-ой оси проемы совмещены). Фасад и фронтон ризалита завершаются венчающими карнизами. 5.5.2. С-В фасад уличного корпуса: в стиле упрощенного классицизма с элементами функционализма. Фасад - асимметричной трехъярусной, двухчастной композиции: - левая, заглубленная часть в 3 оси; - правая, выступающая часть в 3 оси. Фасад прорезан прямоугольными, разногабаритными по высоте и ширине оконными дверными проемами. Проемы лестничной клетки по 1-ой оси - вертикального ленточного остекления. Арочный проем сквозного проезда расположен между 2-ой и 3-ей осями, дверные проемы - по 4-ой и 6-ой осям (проем по 4-ой оси заложен). Фасад гладко оштукатурен, завершается венчающим карнизом. 5.5.3. Ю-В фасад С-3 дворового крыла: в стиле упрощенного классицизма с элементами функционализма. Фасад - асимметричной двухъярусной, двухчастной композиции: - левая, пониженная часть в 2 оси; - правая, повышенная часть в 9 осей, акцентирована треугольным фронтоном в 2 оси, расположенным по 6-ой и 7-ой осям. Фасад прорезан прямоугольными, разногабаритными по высоте и ширине и расположенными на различной высоте оконными и дверными проемами (оконный проем лестничной клетки по 3-ей оси - вертикального ленточного остекления). Фасад и фронтон гладко оштукатурены, завершаются венчающими карнизами. 5.5.4. Ю-З фасад С-В дворового флигеля: в стиле упрощенного классицизма. Фасад - асимметричной двухъярусной композиции в 4 оси, прорезан прямоугольными оконными и дверными проемами.

Дверной проем с оконным вертикального ленточного остекления расположены по 3-ей оси. 5.5.5. С-З фасад дворового Ю-В крыла: в стиле упрощенного классицизма с элементами функционализма. Фасад - асимметричной двухъярусной, двухчастной композиции: - левая, пониженная часть в 6 осей; - правая, повышенная часть в 3 оси с одноэтажной пристройкой с усеченным северным углом. Фасад прорезан прямоугольными, разногабаритными по высоте и ширине оконными дверными проемами (оконный проем лестничной клетки по 4-ой - вертикального ленточного остекления). Фасад гладко оштукатурен и завершается венчающим карнизом. 5.6. Декоративное оформление фасадов: 5.6.1. Лицевой Ю-З фасад: 5.6.1.1. Оформление проемов 2-го яруса (слабо выступающий ризалит): - прямые сандрики простого профиля, опирающиеся на декоративные консоли; - прямоугольные лежащие заглубленные филенки с геометрическим орнаментом; 5.6.1.2. Оконные проемы (2-ой и 3-ий ярусы): - подоконные тяги простого профиля 5.6.1.3. Рисунок расстановки заполнений проемов: Витринные и дверные проемы: - глухой рисунок заполнения витринных проемов; - остекленные одностворчатые двери с глухой цокольной филенкой; Оконные проемы 2-го этажа: - заполнения двухстворчатые, рама с четырехчастным рисунком; Оконные проемы 3-го этажа: - заполнения двухстворчатые, рама с трехчастным рисунком; Оконный проем фронтона: - полуциркульный, четырехстворчатая рама, восьмичастный рисунок; Дверной проем (по центральной оси слабо выступающего ризалита): - деревянная дверь филенчатая дверь в стиле модерна; 5.6.2. Дворовые фасады: Рисунок расстановки оконных проемов и рисунок дверей: в соответствии со стилистикой фасадов здания 5.6.3. Входные ступени, расположение, габариты, исторический материал - гранит; 5.6.4. Карнизы: 5.6.4.1. Межэтажный карниз (лицевой Ю-З фасад): простого профиля 5.6.4.2. Венчающий карниз (Ю-З лицевой фасад): карниз сложного профиля с упрощенным фризом 5.6.4.3. Карниз фронтона (уличный Ю-З фасад): многоярусный, сложного профиля с упрощенным фризом 5.6.4.4. Венчающие карнизы (дворовые фасады и фронтоны Ю-В фасада С-З дворового крыла): многоярусный, сложного профиля. Декоративно-художественная отделка интерьеров: 6.1. Отделка интерьеров: 6.1.1. Стены: - исторический материал отделки стен (гладкая известковая штукатурка); 6.1.2. Потолки: - материал отделки - гладкая штукатурка, цветовое решение (светлый цвет); 6.2. Лестничные клетки (ЛК-1 - ЛК-6), их расположение, конфигурации, материалы ступеней: - бетонные, двухмаршевые лестницы; - покрытие ступеней с прямоугольной оковкой, входных и межэтажных площадок - бетонное мозаичное; - ограждение - металлическое, простого рисунка; перила - металлические стойки квадратного сечения; поручни - деревянные, профильные. Крыша: 7.1. Конфигурации крыш, их габариты, отметки, отметки коньков и карнизов: - двухскатная форма крыши уличного корпуса с двухскатной крышей фронтона; - односкатная крыша С-З крыла с двухскатной крышей фронтона; - односкатные крыши Ю-В крыла и С-В флигеля; 7.2. Деревянная стропильная система, общая конструктивная схема; 7.3. Сохранившиеся исторические вентиляционные шахты (их расположение, габариты, конструкции, материал (кирпич)); 7.4. Покрытие кровли (материал - кровельное железо).

- Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области "О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19 октября 2017 года № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» № 01-03/25-27 от 22.05.2025 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

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

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Администратор программно-технического комплекса и баз данных		Репкина Мария Вячеславовна
должность	подпись Для документов М.П.	инициалы, фамилия



13 . 03 . 2026

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

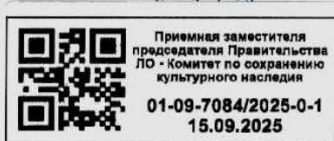
Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 15.09.2025 г. № 05-02/25-83



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191311, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.3
Тел./факс: 8 (812) 539-45-00



РАЗРЕШЕНИЕ

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

от 15.09.2025 года № 05-02/25-83

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

Выдано

Обществу с ограниченной ответственностью
«Спецпроектреставрация-Выборг»
(ООО «Спецпроектреставрация-Выборг»)

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

ИНН

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

ОГРН/ОГРНИП

Адрес места нахождения
(места жительства)

188800
(индекс)

Выборг

(Республика, область, район, город)

Кутузова
(бульвар)

35
(дом)

-
(корп)

-
(лит)

-
(офис)

1 этаж
(помещ)

Контактный телефон:
(включая код города)

8-981 987 74 49

факс

8-813-78-5-46-23

Сайт/Эл. почта:

zhanna-khvatova@yandex.ru

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

МК РФ 03504
(№ лицензии)

30 мая 2016
(дата выдачи лицензии)

Виды работ¹:

Комплексные научные исследования, разработка научно-проектной документации:

- выполнение зондажей по выявлению заложенных кирпичом первоначального дверного проема и перемычек витринных проемов на объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, 12

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

Основание для выдачи разрешения:

Договор № 08-2025 от 19 марта 2025 на выполнение проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, 12 (ремонт части нежилых помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования и восстановлением исторического входа), заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Тринити» и Обществом с ограниченной ответственностью «Спецпроектреставрация-Выборг».

(дата и №)

Согласно	схеме расположения зондажей на первом этаже объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» (приложение к настоящему разрешению)
-----------------	--

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

ОГРН/ОГРНИП

Адрес места нахождения
(места жительства)

188800

Выборг

(индекс)

(Республика, область, район, город)

Кутузова

35

-

-

1 этаж

(бульвар)

(дом)

(корпус)

(лит)

(помещ)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

МК РФ 03504

30 мая 2016

(№ лицензии)

(дата выдачи лицензии)

Согласованной не предусмотрено законодательством Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия

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

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН

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

ОГРН/ОГРНИП

Адрес места нахождения
(места жительства)

-

(Республика, область, район, город)

(улица)

(дом)

(корп)

(лит)

(офис)

(помещ)

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

Научное руководство: не предусмотрено законодательством Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия.

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

ИНН

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

ОГРН/ОГРНИП

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

Адрес места нахождения организации

-	-
(индекс)	(Республика, область, район, город)

-	-	-	-
(улица)	(дом)	(литер)	(пом)

Договор (приказ) на осуществление технического надзора:

не предусмотрено законодательством Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия.

Разрешение выдано на срок

до

" 20 "

октября

20 25 года

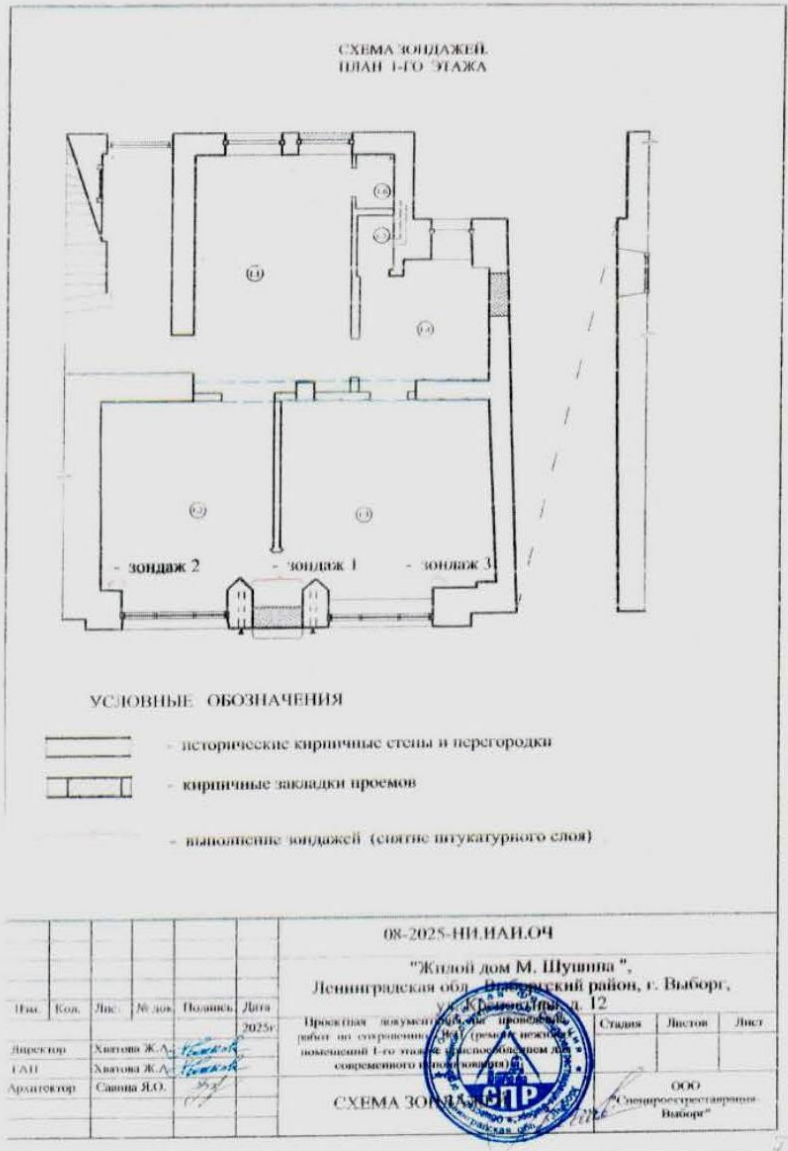
Заместитель председателя комитета



Г.Е. Лазарева

Исп.: Дмитриева О.Ю., 8 (812) 539-45-12 (доб. 7693)
oiu_dmitrieva@lenreg.ru

Схемы расположения зондажей на первом этаже объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, 12



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.

Мы, нижеподписавшиеся:

Заказчик (Пользователь):

Собственник (законный владелец):

правообладатель – генеральный директор ООО «Тринити»

Серов Л.М.

(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 регионального значения
«Жилой дом М. Шушина»

(Приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/17-126 от 19.10.2017 г.)

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

1. Сведения об объекте культурного наследия

4	7	2	2	1	1	4	3	5	6	0	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

1.1. Категория историко-культурного значения:

федеральная

-

региональная

V

муниципальная

-

1.2. Тип:

здание

сооружение

помещение

произведение ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

улица

Крепостная

д.

12

корп./стр.

-

пом.

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):

Собственник помещений 4, 1-ый этаж :

ООО «Тринити»

Собственность: выписка из Единого государственного реестра недвижимости помещения № 4 от 17.12.2025г. № КУВИ-001/2025-228621388
Кадастровый номер 47:01:0107001:2773

1.5. Год постройки:

Конец XVII в.

1.6. Площадь части объекта:

71,1 кв. м

1.7. Этажность:

Здание трехэтажное

1.8. Предмет охраны (указать при наличии):

Предмет охраны объекта культурного наследия установлен приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.05.2025 г. № 01-03/25-27 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре администрации Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу : Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, дом. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия.

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

Границы территории объекта культурного наследия установлены приказом Комитета по культуре администрации Ленинградской области № 01-03/17-126 от 19.10.2017 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу : Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, дом. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия.

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):

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина», расположен в историческом центре г. Выборга на межевом участке № 28, квартала № 7 бывшего городского района Линнойтус (согласно генплану города 1861 г.), по адресу: ул. Крепостная, 12, и входит в исторический комплекс городской усадьбы.

Каменное трехэтажное здание, состоящее из четырех корпусов, расположенных периметрально на территории участка, существующий вид приобрело в результате нескольких строительных периодов.

Первоосновой существующего жилого дома по ул. Крепостной, 12, является средневековый одноэтажный каменный объем с каменным подвалом, построенный по красной линии совр. ул. Крепостной приблизительно в конце XVII - начале XVIII в.

В дальнейшем объем здания периодически изменялся.

В 1780-х гг. к уличному объему вдоль С-З границы участка пристроено двухэтажное крыло, которое было продлено до конца границы. В конце XVIII в. вдоль С-В границы участка появилось каменное строение.

В середине 1830-х гг. исследуемую усадьбу приобрел купец Меркулий Шушин и к 1835 году уличный корпус был расширен на всю длину участка вдоль красной линии ул.

Крепостной, к его объему вдоль Ю-В границы было пристроено дворовое крыло. Фасады здания были выполнены в стиле классицизма.

В 1892 г. была проведена перепланировка помещений 1-го этажа в уличном корпусе. Уличный фасад изменился в связи с перемещением сквозного арочного проезда и устройством новых оконного и дверного проема на месте бывшего арочного проема.

В 1935 г. уличный корпус был надстроен до 3-го этажа. Лицевой фасад изменился в результате устройства на 1-ом этаже витринных проемов на месте оконных и широких «лежачих» окон в правой части здания на верхних этажах в стиле функционализма. Оформление дворовых фасадов было сохранено в стиле классицизма.

Первоначальное назначение здания – жилой дом, на 1-ом этаже – магазины, пекарни, редакция газеты и т.д.

В начале войны, в 1939 г. здание было повреждено, особенно его уличный корпус. В 1942 г. здание было частично восстановлено, облик уличного фасада сохранился.

После войны был проведен капитальный ремонт по зданию и существовавший дверной проем по центральной оси уличного фасада здания был заложен. В помещениях 1-го этажа произошли изменения в первоначальной планировочной структуре в результате разборки части стен.

Акт составлен сотрудниками ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в июле 2025 г. (В настоящее время помещения № 4 находятся в собственности ООО «Тринити» (сведения из Единого государственного реестра недвижимости - кадастровый номер 47:01:0107001 : 2773 от 17.12.2025 г.)

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

а) Фундаменты:

- ленточные бутовые, не обследовались (по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии).

б) Цоколи и отмостки:

цоколь – со стороны уличного фасада цоколь штукатурный, состояние неудовлетворительное (намокание, растрескивание и утраты штукатурного слоя). По дворовому фасаду из гранитных блоков, обработанными под «бучарду» и частично из грубо обработанных гранитных блоков - состояние неудовлетворительное. Со стороны арочного проезда выполнен защитный бетонный поребрик, состояние неудовлетворительное (трещины, потеря устойчивости);

- отмостки – со стороны уличного фасада мощение бетонной тротуарной плиткой - состояние удовлетворительное; со стороны двора и арочного проезда - асфальтовое покрытие, состояние неудовлетворительное (многочисленные трещины, просадки, утраты)

в) Стены:

стены: кирпичные исторические на известковом растворе, в целом состояние удовлетворительное, за исключением стены арочного проезда и углового простенка дворового фасада, состояние неудовлетворительное (трещины, деструкция кирпичной кладки и растворных швов, установлена защитная сетка);

окна: витринные проемы уличного фасада изначально были оконными, в 1923 г.

переделаны в широкие витринные. В 1934 г. витринные проемы были перебиты, опущены ниже прежних отметок и смещены по горизонтали. Столярные заполнения проемов поздние деревянные, состояние неудовлетворительное. Со стороны дворового фасада крайний правый оконный проем выполнен на месте исторического дверного проема (кирпичом заложен низ дверного проема до оконного), крайне левый оконный проем, выполнен в послевоенное время. Заполнения оконных проемов современные из металлопластика – состояние удовлетворительное. Исторические оконные проемы в арочном проезде и на дворовом фасаде заложены кирпичом и оштукатурены;
двери: исторический проем на уличном фасаде, располагающийся между витринными, заложен.

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):

отделка гладкой штукатуркой – известково-песчаная штукатурка (стена уличного фасада в уровне 1-го этажа выполнена с рустовкой) состояние неудовлетворительное, (штукатурный слой не ровный с нарушенной рустовкой, наблюдаются утраты и мелкие трещины, намокание, сильное загрязнение в нижней части фасада). Со стороны арочного проезда и дворового фасада состояние отделки неудовлетворительное (трещины, следы заделки цементным раствором, в местах утраты штукатурного слоя деструкция кирпича и растворных швов);
- окраска стен: со стороны уличного фасада нижний этаж окрашен в розовый цвет, дворовый фасад в терракотовый цвет, состояние неудовлетворительное (пыле-сажистые загрязнения, повреждения и отслоения, в нижней части стен следы увлажнения);
- карниз, межэтажная тяга: межэтажная тяга простой конфигурации – состояние неудовлетворительное (трещины в штукатурке).

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

водосточные трубы: из металла, состояние неудовлетворительное (коррозия);
подоконные сливы: металлические, состояние неудовлетворительное.

е) Лестницы, крыльца:

гранитная входная ступень со стороны лицевого фасада утоплена в тротуар - состояние удовлетворительное.

2.3. Внутренние архитектурно-конструктивные и декоративные элементы: (помещения №4) 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):

общее состояние: неудовлетворительное;

- перекрытия (плоские): ж/бетонное монолитное по металлическим балкам с засыпкой шлаком, состояние неудовлетворительное (утрата части нижней потолочной плиты в месте ремонтных работ по замене канализационного лежака верхнего этажа);

- полы: покрытие пола из керамической плитки и бетонная стяжка без покрытия, состояние неудовлетворительное (трещины, утраты, стяжка частично демонтирована);

потолки: оштукатурены и окрашены, состояние неудовлетворительное (трещины по металлическим балкам, местами наблюдаются следы от протечек и утраты штукатурки)

- стены внутренние и перегородки: стены кирпичные исторические на известковом растворе оштукатурены, местами состояние неудовлетворительное наблюдаются трещины, ремонтные работы, выполненные растворами на цементной основе. Поздние перегородки полностью разобраны;

столбы, колонны: отсутствуют;

дверные проемы, их заполнения: входной проем со стороны лестничной клетки в помещения заказчика исторический, заполнение современное, состояние неудовлетворительное. В дверных проемах первоначальных перегородок перемычки утрачены, заполнения проемов отсутствуют;

лестницы, ступени: отсутствуют;

лепные, скульптурные и прочие декоративные элементы: отсутствуют;

системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод, канализация): помещения оборудованы современными коммуникациями: отоплением, электроосвещением, водоснабжением и водоотведением. Система отопления функционирует, состояние приборов неудовлетворительное. Горячее водоснабжение отсутствует. Холодное водоснабжение предусмотрено от существующих сетей здания, водоотведение от санитарно-технических приборов осуществлялось в выпуск жилого дома (в настоящее время в помещениях демонтировано оборудование водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и освещения);

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 двора - состояние неудовлетворительное;

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

отсутствуют

3. Особые условия

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

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

4. 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	2025 г.	
2	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	2026 г.	
3	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	2026 г.	
4	Содержание, использование и ремонт объекта культурного наследия		
5	Установка информационной надписи и обозначений на объекте культурного наследия		

Подписи сторон:

Заказчик (Пользователь):



Серов Л.М.

(Подпись)

(Ф.И.О. полностью)

Представители проектной организации:

Директор, ГАП
ООО «Спецпроектреставрация-
Выборг»

Хватова Ж.А.

(Подпись)

(Ф.И.О. полностью)

Инженер-конструктор
ООО «Спецпроектреставрация-
Выборг»

Лобанова И.А.

(Подпись)

(Ф.И.О. полностью)

Договоры с экспертами

ДОГОВОР № 4/26-1-1

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

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

16.02.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Тринити», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице генерального директора **Серова Леонида Михайловича**, действующего на основании Устава, 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 регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», 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. В случае несвоевременного устранения замечаний, направленных Заказчику для исправления в проектной документации, выполнение работ (п. 1.1) продлевается автоматически на 20 рабочих дней.

2.4. 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 (Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).

4.1.3. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность «Исполнителя».

4.1.4. Оплачивать выполненные «Исполнителем» работы на условиях настоящего договора.

4.1.5. По окончании выполнения «Исполнителем» работ осуществить приемку 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 Калинин Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 4/26-2 и № 4/26-3 от 16.02.2026 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  Глинская Н.Б.

«Заказчик»
ООО «Тринити»
Генеральный директор



Серов Л.М.

ДОГОВОР № 4/26-2

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

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

16.02.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Тринити», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице генерального директора **Серова Леонида Михайловича**, действующего на основании Устава, 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 регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», 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 № Ф3-73 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. В случае несвоевременного устранения замечаний, направленных Заказчику для исправления в проектной документации, выполнение работ (п. 1.1) продлевается автоматически на 20 рабочих дней.

2.4. 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 (Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).

4.1.3. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность «Исполнителя».

4.1.4. Оплачивать выполненные «Исполнителем» работы на условиях настоящего договора.

4.1.5. По окончании выполнения «Исполнителем» работ осуществить приемку 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.

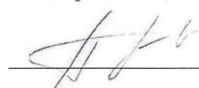
5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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 Наталией Борисовной и Калининым Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 4/26-1 и № 4/26-3 от 16.02.2026 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»:

ООО «Тринити»

Генеральный директор



Серов Л.М.

ДОГОВОР № 4/26-3

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

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

16.02.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Тринити», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице генерального директора **Серова Леонида Михайловича**, действующего на основании Устава, 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 регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», 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. В случае несвоевременного устранения замечаний, направленных Заказчику для исправления в проектной документации, выполнение работ (п. 1.1) продлевается автоматически на 20 рабочих дней.

2.4. 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 (Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).

4.1.3. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность «Исполнителя».

4.1.4. Оплачивать выполненные «Исполнителем» работы на условиях настоящего договора.

4.1.5. По окончании выполнения «Исполнителем» работ осуществить приемку 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 Наталией Борисовной и Прокофьевым Михаилом Федоровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 4/26-1 и № 4/26-2 от 16.02.2026 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  Калинин В.А.

«Заказчик»
ООО «Гринити»
Генеральный директор



Серов Л.М.

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 регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина", по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 08-2025).

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

« 16 » 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 общую 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 16.02.2026 г. по 07.04.2026 г.:

- 16.02.2026 г.: натурное обследование объекта, фотофиксация его современного состояния и помещений 1-го этажа;

- 17.02.2026 г. – 20.03.2025 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.

- 21.03.2025 г. – 06.04.2026 г.: оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями к нему.

- 07.04.2026 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 04.06.2025 г. № 05-05/25-60;

- поэтажные планы из технического паспорта на здание по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, технический паспорт помещений, расположенных на 1-ом этаже в здании по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12;

- сведения из ЕГРН на помещения, расположенные на 1-ом этаже в здании по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12;

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия». Выдержка.


- Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.05.2025 г. № 01-03/25-27 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».

- Паспорт объекта культурного наследия.


- «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина", по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 08-2025).

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


Председатель комиссии

 Прокофьев М.Ф. 16.02.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

 Глинская Н.Б. 16.02.2026 г.

Эксперт, член экспертной комиссии

 Калинин В.А. 16.02.2026 г.

ПРОТОКОЛ № 2

заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина", по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 08-2025).

г. Санкт-Петербург

« 7 » апреля 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 регионального значения «Жилой дом М. Шушина», по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина", по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», выполненной ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 08-2025).
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 регионального значения «Жилой дом М. Шушина», по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина", по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для

современного использования)», выполненная ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» в 2026 г. (шифр 08-2025), 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. 07.04.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Глинская Н.Б. 07.04.2026 г.

Эксперт, член экспертной комиссии



Калинин В.А. 07.04.2026 г.