

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования), выполненной ООО «Эдельвест» в 2026 г. (шифр 2272-26)

Дата начала проведения экспертизы	17.03.2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	19.06.2026 г.
Место проведения экспертизы	г. Выборг, г. Санкт-Петербург
Заказчик экспертизы (заявитель)	ООО «Эдельвест», генеральный директор Бачулашвили М.М. Адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, ул. Инструментальная, д. 3, БЦ Кантемировский / юр. адрес: 197376, г. Санкт-Петербург, ул. Инструментальная, д. 3, лит. К, пом. 15-Н, комн. 66 ИНН / КПП 7805309348 / 781301001 ОГРН 1157847095515 Эл. почта: office@edelvest.ru Тел.: 8-(812) 241-19-90

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

Фамилия, имя, отчество	Куваева Юлия Петровна
Образование	Высшее Санкт-Петербургский инженерно-строительный институт (1992 г.), Академия реставрации, г. Москва (1995 г.), архитектор-реставратор
Специальность	архитектор
Стаж работы по профессии	34 года
Место работы и должность	архитектор I категории ООО «Спецпроектреставрация-Выборг»; аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы МК РФ приказами № 1750 от 01.10.2025 г. (п. 3) и № 141 от 28.01.2026 г. (п. 2)
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

	- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; - документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; - разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов
Фамилия, имя, отчество	Глинская Наталия Борисовна
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина.
Специальность	искусствовед
Стаж работы по профессии	47 лет
Место работы и должность	заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

Фамилия, имя, отчество	Калинин Валерий Александрович
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:

Куваева Ю.П.

«19» июня 2026 г.

(подписано усиленной квалификационной электронной

подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Н.Б.

«19» июня 2026 г.

(подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Эксперт, член экспертной комиссии:

Калинин В.А.

«19» июня 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».

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

подписано усиленной квалифицированной электронной подписью

Глинская Н.Б.

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 (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное 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» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования), выполненной ООО «Эдельвест» в 2026 г. (шифр 2272-26)

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 регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования), выполненная ООО «Эдельвест» в 2026 г. (шифр 2272-26)

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 культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного

4

Ответственный секретарь экспертной комиссии:
подписано усиленной квалифицированной электронной подписью

Глинская Н.Б.

использования), ООО «Эдельвест», 2026 г. (шифр 2272-26), в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

Том 1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр 2276-26-ПР-ИРД);

Том 1.2. Предварительные исследования (2276-26-ПР-ПИ).

Раздел 2. Научные исследования:

Том 2.1. Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая записка (шифр 2276-26-НИ.ИАБИ);

Том 2.2. Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер (шифр 2276-26-НИ.ФФ.ОЧ);

Том 2.3. Часть 3. Инженерно-техническое обследование. Отчет по результатам технического обследования основных несущих конструкций помещений 1-го этажа (шифр 2276-26-НИ.ТО);

Том 2.4. Часть 4. Инженерно-технологическое исследование по строительным и отделочным материалам (шифр 2276-26-НИ.ИХТИ);

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

Подраздел 1. Общая пояснительная записка

Том 3.1. Часть 1. Общая пояснительная записка (шифр 2276-26-П-ОПЗ);

Подраздел 2. Архитектурные решения

Том 3.2. Пояснительная записка. Архитектурные решения (шифр 2276-26-П-ПЗ.АР);

Подраздел 3. Конструктивные решения

Том 3.3. Пояснительная записка. Конструктивные решения (шифр 2276-26-П-ПЗ.КР);

Подраздел 4. Методические рекомендации

Том 3.4. Методические рекомендации по ремонту и реставрации строительных и отделочных материалов (шифр 2276-26-П-МР);

Подраздел 5. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения

Том 3.5.1. Часть 1. Система электроснабжения и электроосвещения (шифр 2276-26-П-ИОС1.ЭОМ);

Том 3.5.2. Часть 2. Система водоснабжения и водоотведения (шифр 2276-26-П-ИОС2.ВК);

Подраздел 6. Проект организации проведения работ по сохранению объекта

Том 3.6. Проект организации проведения работ по сохранению объекта (шифр 2276-26-П-ПОР).

1. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 18.03.2026 г. № 05-05/26-09.
2. Позтажные планы из технического паспорта 1979 г.
3. Технический паспорт на помещения 1-го этажа (2004 г.).
4. Кадастровый паспорт на помещения 10го этажа (2011 г.).
5. Договор аренды помещений 1-го этажа, расположенных в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, от 18.03.2024 г.
6. Сведения из ЕГРН на нежилое помещение (встроенное помещение 1-го этажа (№ 1-11) от 22.01.2026 г., расположенное в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6.
7. Решение Леноблисполкома от 27.07.1987 г. № 325 «Об утверждении дополнительного

списка вновь выявленных памятников архитектуры и садово-паркового искусства Ленинградской области».

8. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2018 г. № 01-03/18-583 «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6».
9. Паспорт объекта культурного наследия от 14.02.2022 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 регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, выполнены на основании изучения представленной ООО «Эдельвест» проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа 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 государст-

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

подписано усиленной квалифицированной электронной подписью

Глинская Н.Б.

венной 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» расположен в историческом центре г. Выборга на территории исторического межевого участка № 7, квартала № 2 бывшего городского района Салаккалаhti (согласно генеральному плану города 1861 г.) по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6.

История развития окружающей территории, квартала и участка

Территория современного квартала до 1860-х гг. оставалась за пределами Каменного города и располагалась северо-восточнее крепостных сооружений. В XVI в. при увеличении города его новая часть получила название «Земляной город». Сама территория осталась за его пределами и не использовалась до середины XVII в. Она представляла собой низменную береговую полосу перед С-В куртиной Рогатой крепости – Горнверка 2-ой пол. XVI в. Вдоль куртины от городских ворот проходил участок Карельской дороги.

В начале XVIII в. проведена частичная перестройка Горнверка. Перед куртиной был устроен ров с возведением в нем Малого рavelина. Часть сооружений располагалась в Ю-З части территории современного квартала, через который проходили 2 ответвления Карельской дороги, переименованной в Петербургскую (одно из ответвлений частично располагалось на территории исследуемого участка).

В 1861 г. утвержден новый генплан г. Выборга, предусматривавший развитие города в С-В и Ю-В направлениях, срытие части валов Горнверка (Рогатой крепости) и объединение старого города и новых районов, регулярную перепланировку старой части города, унификация плановых габаритов кварталов и участков.

На С-В береговой полосе были срыты земляные укрепления крепости, полоса была подсыпана и расширена в сторону бухты Салаккалаhti. В этой части был сформирован новый городской район Салаккалаhti с тремя, одинаковыми по размерам и площадям,

прямоугольными кварталами, каждый из которых был размежеван на 6 участков.

С Ю-З стороны от района был разбит парк-эспланада (совр. парк. им. Ленина). Проложенная Торккелинкату (совр. пр. Ленина) отделила новый район от парка. С С-В от него появилась наб. Салаккалахденкату (совр. наб. 40-летия ВЛКСМ), вдоль которой был разбит парк. С С-З стороны была образована торговая площадь (совр. Рыночная площадь).

Квартал № 2, в котором расположен объект, оказался в центральной части района и был ограничен с С-В – Салаккалахденкату, с Ю-В – Тавастинкату (совр. ул. Николаева), с Ю-З – Торккелинкату, с С-З – Пайякату (Курьеланкату, совр. Рыбный пер.). Исследуемый участок № 7 оказался в западном углу квартала.

К 1880-м гг. участки района Салаккалахти были застроены. Застройка была усадебной и состояла из малоэтажных деревянных домов, размещавшихся по красным линиям. Хозяйственные строения располагались в глубине дворов нормативными разрывами.

На территории участка № 7 располагалась деревянная усадьба, включающая главный дом по Торккелинкату, жилой дом по Пайякату и хозяйственные постройки.

К концу XIX в. начался этап смены малоэтажной деревянной застройки на каменную. В кварталах района появились первые каменные строения. Вдоль Торккелинкату формировалась новая многоэтажная застройка. В южном углу квартала № 2, на участке № 12 в 1901 г. появился один из первых каменных домов в стиле модерна (пр. Ленина, 8, 8 а) – корпус Национального акционерного банка с жилыми квартирами на верхних этажах.

Еще в 1885 г. владельцем участка № 7 стал купец Д.М. Маркелов, глава фирмы оптовой торговли колониальными товарами "Д. Маркелов и Ко". В 1897 г. в С-В части участка был построен каменный склад, в южной зоне были высажены деревья.

В 1903-1904 гг. в Ю-В половине участка возведен доходный каменный дом в стиле модерна (арх. А. Шульман); деревянная застройка в Ю-З части сохранялась до 1939 г.

В 1927 г. застройка участка № 7 была выкуплена АО "Торккели". В деревянных строениях на участке разместились их офисы, центральный склад и ресторан.

В 1938 г. АО «Торккели» был заказан проект нового каменного дома в С-З части участка № 7 (арх. П. Риихимяки). После сноса существовавших деревянных строения начались работы по возведению дома, которые были прерваны войной 1939-1940 гг.

В период боевых действий 1939-1944 гг. исследуемое здание частично было повреждено. Деревянная застройка в районе была razращена полностью.

В послевоенное время служебный корпус дома по Ю-В границе участка был разобран, и его двор объединен с двором здания по пр. Ленина, 8.

Внешний облик и первоначальная объемно-пространственная структура дома

сохранились с незначительными утратами.

В квартале на некоторых участках образовались лакуны. В 1980-х гг. в восточной части квартала был построен многоэтажный жилой дом, занявший часть исторического восточного участка № 10 и северную часть участка соседнего Ю-В квартала.

«Жилой дом», пр. Ленина, д. 6

Каменный доходный дом купца Д. Маркелова возведен в 1903-1904 гг. (арх. А. Шульман) и включал пятиэтажный уличный корпус с 2 боковыми ризалитами дворовых лестниц, и четырехэтажный, П-образный в плане дворовый корпус, которые соединялись между собой по центральной оси четырехэтажным объемом, сложным в плане, и Ю-В одноэтажным, почти прямоугольным в плане хозяйственным корпусом.

Здание построено из кирпича на ленточных бутобетонных фундаментах на деревянных сваях. Часть перекрытий подвала и перекрытие главного входа возведены из кирпичных сводов, часть перекрытий 1-го этажа - в виде кирпичных сводов «монье» по металлическим балкам; остальные в подвале, на 1-ом и вышележащих этажах устроены плоскими ж/б монолитными. Высокая, сложной конфигурации крыша корпусов, шатровая крыша щипца и шлемовидные крыши башнеобразных надстроек уличного корпуса выстроены в деревянных конструкциях и покрыты металлической кровлей. В результате размещения корпусов дом получил 2 внутренних двора, один из которых был открытым.

Симметричной композиции лицевой фасад, обращенный в сторону Торккелинкату, был решен в стиле раннего модерна с применением в оформлении элементов финского национального романтизма. Массивный нижний ярус, облицованный гранитными блоками под руст, с широкими арочными лучковыми витринными проемами, совмещенными с входами в торговые секции, был отделен от верхних этажей гранитным карнизом. Центральный вход в жилую часть дома выделялся гранитным порталом с треугольным щипцом, входным проемом с трехцентровой аркой и 3 небольшими лучковыми оконными проемами над ним. В щипце портала был вставлен гранитный блок с цифрой «6».

Фасад верхних этажей разделялся по вертикали 2 профилированными карнизами и был акцентирован 2 трехгранными эркерами на массивных закругленных кронштейнах, с башнеобразными надстройками со шлемовидными крышами, которые фланкировали крупный центральный щипец с 3 лучковыми окнами и акротериями в духе северного ренессанса. Фасад трех этажей, оштукатуренный «под шубу» (нижний рустованный), расчленялся на широкие и узкие оконные проемы. На верхнем этаже проемы имели полуциркульные завершения. Фасад, насыщенный мелкими лепными деталями в виде

разнообразного оформления проемов завершался венчающим карнизом с дентикулами. Декоративные элементы и верхний этаж были гладко оштукатурены.

Простые в оформлении дворовые фасады имели прямоугольные широкие и узкие проемы без наличников и завершались простым профилированным карнизом.

Первый этаж уличного корпуса разделялся на 6 торговых секций с отдельными уличными входами, совмещенными с витринными проемами, с выходами во двор и в лестничные клетки. В уличной части размещались торговые залы, в дворовой – туалеты, подсобные и складские помещения. Секции имели вертикальное сообщение с подвалом.

В центральном объеме размещались службы и квартира сторожа, в дворовом корпусе - службы, в одноэтажном объеме – подсобные помещения жильцов.

Подвал для служебных и хозяйственных целей был устроен только в уличном корпусе и центральном дворовом объеме. Входы в него осуществлялись со стороны лестничных клеток, расположенных в дворовых ризалитах уличного корпуса, и со стороны 2-го двора центрального объема. Верхние этажи занимали многокомнатные квартиры.

В 1927 г. здание приобрело Выборгское кооперативное предприятие оптовой торговли АО "Торккели". На 1-ом этаже дома расположился магазин по продаже тканей, одежды, обуви и кондитерских изделий. На верхних этажах была проведена перепланировка квартир. В одной из них жил внук купца Маркелова – Сергей Петрович.

В период боевых действий 1941 и 1944 гг. дом получил повреждения: была утрачена часть крыши со шлемовидными покрытиями башнеобразных надстроек эркеров, разрушен часть элементов декора фасадов. В 1941-1944 гг. в здании размещались контора, магазины и ресторан АО "Торккели".

После 1944 г. одноэтажный флигель между уличным и дворовым корпусами был разобран. Двор был объединен с двором дома по пр. Ленина, 8.

При капремонте дома в 1960-х гг. в помещениях 1-го этажа и квартирах проведены перепланировки. Три торговых зала в правой и левой частях объединили. Слева разместились кулинария, справа – книжный магазин. Входы в них осуществлялись через новые тамбуры. Часть первоначальных входов в торговые залы были заложены, либо смещены; на месте заложённых входов устроены новые витрины. Облик 1-го этажа лицевого фасада был искажен. В глубине магазинов возвели новые перегородки. Основная планировочная структура помещений подвала была сохранена с изменениями. Подвальные окна остались заложёнными.

Конфигурация крыши была искажена за счет ликвидации шатровой крыши центрального щипца и изменения формы крыш башнеобразных надстроек эркеров. В кон.

1970-х – нач. 1980-х гг. крыши надстроек заменили на пологие многогранные крыши. Внешний облик лицевого фасада, объемно-планировочная структура и функциональное назначение дома сохранились с изменениями.

В середине 2000-х гг. восстановлены уличные входы в магазины с правой стороны лицевого фасада, а торговым секциям возвращено их первоначальное разделение.

В настоящее время на 1-ом этаже размещены магазины, на верхних этажах – квартиры. В 2000-х гг. в подвале проведены усиления проемов и фундаментов.

В 2018 г. была проведена реставрация фасадов без восстановления исторических рисунков расстекловки проемов.

Решением Леноблисполкома № 325 от 27.07.1987 г. объект поставлен на учет как памятник истории и культуры местного значения в следующей редакции: «Жилой дом», 1906 г. (арх. А. Шульман), г. Выборг, пр. Ленина, 6 (приложение 8).

В 2018 году Приказом Комитета по культуре Ленинградской области были утверждены границы территории и предмет охраны объекта (приложение 9).

Паспорт на объект культурного наследия оформлен в 2022 г. (приложение 10).

ИССЛЕДУЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ 1-го ЭТАЖА

Помещения 1-го этажа расположены в западной части здания. Изначально они были разделены на 3 торговые секции с самостоятельными уличными входами. Первая (левая) секция, почти прямоугольная в плане, имела торговый зал и подсобное помещение с выходом на лестничную клетку, расположенную в дворовом ризалите. Средняя, Г-образная в плане секция включала торговый зал и подсобное помещение с выходом во двор. Третья (правая) секция, также Г-образная в плане и расположенная рядом с главным входом, включала торговый зал, коридор, ведущий в подсобное помещение, выход из которого осуществлялся на центральную лестничную клетку, имевшую выход во двор.

Входы в секции с гранитными ступенями, совмещенные с витринными лучковыми проемами, располагались слева. Двери были выполнены в стиле модерна. Витрины имели глухой рисунок расстекловки; под ними размещались лежащие подвальные окна.

В 1960-х гг. секции объединили. Уличные входы боковых секций ликвидировали, в них установили витрины с расстекловкой в нижней части. По центральной оси среднего проема была установлена дверь, по бокам – глухие витрины. Первоначальные входные ступени в среднюю секцию заменили. В помещениях разместилась кулинария.

Объемно-планировочная структура 3 торговых секций и фрагмент лицевого фасада, соответствующего им, были искажены. Были ликвидированы стена между 2 секциями

справа, выход на лестницу в левой секции и выход во двор в средней секции (на его месте устроено окно); в заложенном проеме из коридора в подсобное помещение в правой секции устроена ниша - санузел); в продольной стене для сообщения с залом устроен новый проем; в поперечной стене между 1-ой и средней секцией также устроен проем; подсобное помещение средней секции разделили перегородкой для кладовых и коридора; в подсобном помещении 3-ей секции при возведении новых перегородок появились коридор для выхода на центральную лестницу и 2 кладовые; в средней секции устроен тамбур.

В начале 2000-х гг. помещения перепланированы и приспособлены под 2 магазина одежды. В стене, разделявшей первоначальные левый и средний торговые залы, было пробито 2 арочных проема для их объединения (один был устроен на месте дверного проема от 1960-х гг.). На уличном фасаде заменили заполнения проемов левой и средней секции на металлопластиковые: был восстановлен вход с левом проеме, вход в среднем смещен вправо. Первоначальный рисунок расстекловки дверей не был воссоздан. Столярное заполнение правого витринного проема (без двери) сохранилось старым от 1990-х гг.

В середине 2005 г. помещения занимало ЗАО «Кондитерская фабрика им. Н.К. Крупской». Устроенные ранее 2 арочных проема заложили. При устройстве этих проемов в стене между 1-ой и средней секцией был возведен простенок (опорный столб из силикатного кирпича). Также был установлен новый входной тамбур.

В середине 2010-х гг. в левой секции размещался ресторан «Sushi&Wok», в правой – магазин «Пчелка». Заполнение витринного правого проема заменили на металлопластиковое. Рисунки заполнений всех проемов остались искаженными.

В 2018 г. проведена реставрация фасадов.

С 2023 г. 2 секции приспособлены под пышечную «Царь Пышка» (с 2025 г. «Пышечная купца Маркелова»). В левой секции размещался СДЕК (сейчас помещения пустуют). Планировка, выполненная к 2005 г., сохранилась с некоторыми изменениями. Правообладатель помещений - Родыгина Т.Н., арендатор - ИП Андреев Е.А. (приложения 6, 7).

Сведения о выполненных проектных работах и их результатов:

Были проведены работы по обследованию состояния конструкций части помещений 1-го этажа объекта по пр. Ленина, 6, часть которых предназначена для присоединения к помещениям пышечной и приспособления для современного использования.

Рассмотрены разделы документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6

(ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования)» (ООО «Эдельвест», 2026 г. (шифр 2276-26), разработанной на основании Задания Комитета по сохранению культурного наследия ЛО на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 18.03.2026 г. № 05-05/26-09 (приложение 2).

Раздел 1. Предварительные работы.

Том 1.1. Исходно – разрешительная документация (шифр 2276-26-ПР-ИРД); Том 1.2. Предварительные исследования (2276-26-ПР-ПИ).

Том 1.1. Исходно – разрешительная документация

В томе представлено следующее:

- а) Действующая лицензия МК РФ ООО «Эдельвест» № МКРФ 189 от 12.02.2021 г. (переоформлена приказом № 1176 от 02.07.2025 г.), на основании которой проектная организация разработала рассматриваемую проектную документацию.
- б) Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 18.03.2026 г. № 05-05/26-09 (приложение 2).
- в) Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2018 г. № 01-03/18-583 «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6» (приложение 9).
- г) Сведения из ЕГРН на нежилое помещение № 1-11 S=142.8 м2 в здании по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (приложение 7).
- д) Договор аренды помещений 1-го этажа, расположенных в здании по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, от 18.03.2024 г. (приложение 6).
- е) Поэтажные планы (планы подвала, 1-го и 2-го этажей) из технического паспорта здания.
- ж) Технический паспорт на нежилое помещение № 2, расположенное в жилом доме по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, от 19.11.2004 г.
- ж) Паспорт объекта культурного наследия от 14.02.2022 г. (приложение 10).

Том 1.2. Предварительные исследования

В данном томе представлены:

- а) Введение.
- б) Акт технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

- народов Российской Федерации и Акт степени (процента) утрат первоначального облика;
- в) 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.
- г) Программа научно-исследовательских работ и План мероприятий, обеспечивающих проведение научных исследований.
- д) Фотофиксация: общие виды фасадов и их фрагментов, соответствующих обследуемым помещениям 1-го этажа; фотографии общих видов помещений.

По результатам визуального осмотра общее состояние исследуемой части объекта (архитектурных и конструктивных элементов помещений 1-го этажа) оценивается в целом как удовлетворительное.

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

- цоколи: по уличному и дворовому фасадам – облицовка гранитными блоками (обработка поверхности «под бучарду»); состояние удовлетворительное;
- отмостка: с улицы - покрытие тротуарной бетонной плиткой (состояние удовлетворительное), с двора ведутся работы по благоустройству дворовой территории;
- наружные стены и отделка: кирпичные, оштукатурены и облицованы (простенки и над проемами лицевого фасада) гранитными блоками, состояние удовлетворительное;
- витринные, дверные и оконные проемы: по уличному фасаду расположение историческое, по дворовому фасаду один оконный проем устроен на месте исторического дверного, заполнения из металлопластика, рисунки расстекловки не соответствует историческим; в правом витринном проеме дверной проем утрачен;
- межэтажный карниз, декоративные элементы (простенки) на лицевом фасаде: гранитные, состояние удовлетворительное;
- входные ступени: гранитные, утрачены с правой стороны.

В нежилых помещениях 1-го этажа выявлено следующее:

- внутренние стены и перегородки: стены - исторические кирпичные, оштукатуренные с современной отделкой (зал пышечной), в приспособляемых помещениях штукатурка утрачена (имеются трещины в кладке); перегородки – кирпичные и каркасные из гипрока;
- перекрытия и потолки: перекрытия - кирпичные своды «монье» по металлическим балкам, обетонированы и оштукатурены (волосные трещины вдоль балок, в местах утраты штукатурки балки корродированы); в зале пышечной потолки современные декоративные;
- полы: в залах торговых секций – подлинны из цементной плитки с декоративным цветным рисунком (имеются утраты с восполнением современной метлахской плиткой, трещины, повреждения); в остальных помещениях – покрытие современной керамической плиткой, в подсобном помещении исследуемой части – бетонное мозаичное покрытие;
- дверные проемы: расположение части проемов историческое и позднее (часть проемов заложена либо пробита) двери в современном исполнении;

- лестницы, ступени: отсутствуют.

- системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и отопление в существующих помещениях пышечной подключены к общедомовым сетям; в приспособляемых помещениях электросети демонтированы, водоснабжение, канализация и отопление отсутствуют.

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 части 1-го этажа с приспособлением для современного использования.

На основании визуального осмотра помещений предусматривается ремонт помещений крайней левой секции с приспособлением их для современного использования и присоединением к существующим помещениям пышечной: ремонт кирпичной кладки и штукатурки стен; ремонт перекрытий и потолков; реставрационный ремонт исторических полов; раскрытие позднего заложённого проема между помещениями для их связи между собой с усилением проема вместе с заложённым рядом и простенка (опорного столба) между ними; отделка помещений по отдельно разработанному дизайн-проекту.

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

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

По результатам оценки вывода Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, 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 ремонта и приспособления».

Раздел 2. Научные исследования:

Том 2.1. Часть 1. Историко – архивные и библиографические исследования. Историческая записка (шифр 2276-26-НИ.ИАБИ);

Том 2.2. Часть 2. Историко – архитектурные натурные исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер (шифр 2276-26-НИ.ФФ.ОЧ); Том 2.3. Часть 3. Инженерно – техническое обследование. Отчет по результатам технического обследования основных несущих конструкций помещений 1 – го этажа (шифр 2276-26-НИ.ТО); Том 2.4. Часть 4. Инженерно – технологическое исследование по строительным и отделочным материалам (шифр 2276-26-НИ.ИХТИ)

Том 2.1. Часть 1. Историко – архивные и библиографические исследования. Историческая записка

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 изменениях и использованиях, 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. Часть 2. И с т о р и к о – а р х и т е к т у р н ы е н а т у р н ы е исследования. Фотофиксация. Архитектурный обмер

В данном томе представлены:

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

Выводом является возможность ремонта и приспособления помещений для современного использования на основании проведенных архитектурных исследования и инженерно-технического обследования и присоединения их к помещениям пышечной.

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

г) Обмерные чертежи исследуемой части здания: общие данные; фрагмент плана 1-го этажа, включающий существующие помещения пышечной и обследуемые помещения, подлежащие ремонту, приспособлению и присоединению к пышечной; сечение.

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. Часть 3. И н ж е н е р н о – т е х н и ч е с к о е о б с л е д о в а н и е. О т ч е т п о р е з у л ь т а т а м т е х н и ч е с к о г о о б с л е д о в а н и я о с н о в н ы х н е с у щ и х к о н с т р у к ц и й п о м е щ е н и й 1 – г о э т а ж а

В томе представлено следующее:

а) Пояснительная записка с ведомостью ссылочных и прилагаемых документов, введением, сведениями о приборном оснащении и целью обследования, общей характеристикой объекта обследования, фотофиксацией существующих помещений и обследуемых, указанных на схематическом фрагменте плана 1-го этажа.

б) Результаты обследования по стенам, опорным столбам, перекрытиям подвала, расположенным под обследуемыми помещениями, и перекрытий 1-го этажа обследуемых помещений, полам, заполнениям проемов.

в) Выводы и рекомендации.

г) Ведомость дефектов и повреждений.

д) Расчет существующей перемычки над поздними заложенными проемами в стене,

расположенной между обследуемыми помещениями и существующими помещениями пышечной.

е) Графическая часть: фрагмент плана 1-го этажа; отдельный план и разрез обследуемых помещений с показанием дефектов стены с заложенными проемами.

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

- стены и перегородки: кирпичные;

- в стене между обследуемыми помещениями и помещениями пышечной расположено 2 прямоугольных арочных проема, устроенных в послевоенное время и позже заложенных при разделении помещений; при устройстве данных проемов была заложена металлическая перемычка из швеллеров, позже при расширении одного из проемов усиленная новыми швеллерами; конструктивные мероприятия, обеспечивающие совместную работу существовавших и новых элементов не были выполнены, что привело к деформациям крайних швеллеров и образованию наклонных трещины в кладке стен над проемами;

- в других внутренних стенах локальные трещины и деструкция в кирпичной кладке;

Техническое состояние стен оценено как ограниченно работоспособное.

- опорные столбы: в подвале: кирпичные, усилены обоями при раннем капитальном ремонте помещений подвала; в стене между обследуемыми помещениями и помещениями пышечной – кирпичный столб, выполненный из силикатного кирпича;

- перекрытия подвальные (под обследуемыми помещениями): плоские монолитные ж/б по металлическим балкам (балки корродированы); в рамки проектных решений не входят;

- перекрытия над 1-ым этажом в обследуемых помещениях: кирпичные своды «монье» по металлическим балкам, забетонированные в послевоенное время (балки в местах обрушения штукатурки корродированы, трещины по штукатурке вдоль балок).

Техническое состояние перекрытий оценено как ограниченно работоспособное.

- полы:

- в обследуемых помещениях: в уличной части подлинны полы из цементных плиток с цветным покрытием и фактурной поверхностью (физический износ в ходовых местах, утраты заполнены метлахской плиткой, локальные сколы, трещины); в дворовой части: бетонное мозаичное покрытие (локальные дефекты);

- в помещениях пышечной: в уличной части – покрытие подлинное, из цементных плиток с цветным покрытием и фактурной поверхностью (физический износ в ходовых местах), в других помещениях покрытие современной керамической плиткой;

состояние подлинных полов – неудовлетворительное, поздних удовлетворительное;

- проемы: заполнения в современных материалах.

По результатам обследования рекомендовано: увеличение опорной зоны перемычки в стене между обследуемыми и существующими помещениями над заложенным проемом; усиление одного раскрываемого проема (из двух заложенных) металлической обояй; локальный ремонт трещин в кирпичной кладке стен; ремонт штукатурки потолков и корродированных металлических балок; ремонт подлинных полов.

В данном томе представлено:

а) Введение с краткой фотофиксацией обследуемых помещений, краткой исторической справкой и описанием объекта.

б) Инженерные химико-технологические исследования штукатурной отделки потолков, кирпичной кладки стен, перекрытий, подлинного покрытия полов с описанием дефектов.

в) Аналитические исследования материалов отделки помещений по отобранным образцам штукатурки стен, шовных растворов кирпичной кладки, фрагментов подлинного покрытия пола с описанием выявленных материалов.

г) Выводы и рекомендации на основании проведенных материалов отделки исследуемых помещений: кирпичной кладки стен, штукатурной отделки, материалов перекрытия, плитки покрытия пола.

На основании проведенных инженерных химико-технологических исследований выявлено следующее:

- *штукатурка стен и потолков*: на стенах практически полностью утрачена, имеются расслаивание и осыпание красочных и штукатурных слоев потолков с обнажением металлических балок сводов; вспучивание и отслоение штукатурного слоя от основы, зоны бучения; трещины на поверхности различной протяженности, направленности и степени раскрытия; повреждения механического характера, отверстия, сколы, возникшие в ходе монтажа крепежных элементов; растрескивание и вспучивание красочных слоев;
- *кирпичная кладка*: утраты и вывалы отдельных кирпичей, сколы, локальная деструкция кирпича, трещины различных направлений, механические повреждения, деструкция шовных растворов;
- *перекрытия*: кирпичные своды «монье» по металлическим балкам, замоноличены в послевоенное время; имеются: деструкция бетона, коррозия металлических балок;
- *подлинное покрытие пола*: цементные плитки и бетонное мозаичное покрытие; наблюдаются: загрязнения различного характера, утраты плиток с дополнением современной метлахской плитки, сколы, трещины, выбоины, участки неравномерного физического износа плитки, деструкция и утраты шовных растворов покрытия из плиток.

В ходе проведенных аналитических исследований выявлены: многослойная штукатурка стен, первоначальный слой – известково-песчаная штукатурка; шовные растворы кирпичной кладки на известковом вяжущем; плитки покрытия пола – цементные,

декоративные с добавлением серого и синего пигментов, поверхность плиток фактурная.

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

Подраздел 1. Общая пояснительная записка

Том 3.1. Часть 1. Общая пояснительная записка (шифр 2276-26-П-ОПЗ);

Подраздел 2. Архитектурные решения

Том 3.2. Пояснительная записка. Архитектурные решения (шифр 2276-26-П-ПЗ.АР);

Подраздел 3. Конструктивные решения

Том 3.3. Пояснительная записка. Конструктивные решения (шифр 2276-26-П-ПЗ.КР);

Подраздел 4. Методические рекомендации

Том 3.4. Методические рекомендации по ремонту и реставрации строительных и отделочных материалов (шифр 2276-26-П-МР);

Подраздел 5. Инженерное оборудование, сети инженерно – технического обеспечения, инженерно – технические мероприятия, технологические решения

Том 3.5.1. Часть 1. Система электроснабжения и электроосвещения (шифр 2276-26-П-ИОС1.ЭОМ);

Том 3.5.2. Часть 2. Система водоснабжения и водоотведения (шифр 2276-26-П-ИОС2.ВК);

Том 3.6. Проект организации проведения работ по сохранению объекта (шифр 2276-26-П-ПОР).

Том 3.1. Часть 1. Общая пояснительная записка

В томе представлена общая пояснительная записка с перечнем нормативных документов, общими положениями и основными проектными решениями по ремонту и приспособлению исследуемых помещений для дальнейшего их присоединения к помещениям пышечной, включающих архитектурные, конструктивные и технологические решения, описание приспособляемых помещений и решения по инженерному обеспечению.

Том 3.2. Пояснительная записка. Архитектурные решения

В томе представлено следующее:

а) Пояснительная записка по архитектурным решениям помещений, приспособляемых для современного использования для дальнейшего их объединения с помещениями пышечной, фасадов, соответствующих помещения; по отделке помещений; противопожарные мероприятия.

б) Чертежи: общие данные, фрагмент плана 1-го этажа с экспликацией помещений;

20

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

подписано усиленной квалифицированной электронной подписью

Глинская Н.Б.

сечение I-I; фрагмент покрытия пола вдоль стены по оси 3 (в месте раскрытия одно из заложённых проемов); оконный блок; ведомости объемов работ и отделки помещений.

Том 3.3. Пояснительная записка. Конструктивные решения

В томе представлено:

а) Введение с перечнем нормативных документов.

б) Пояснительная записка с описанием и обоснованием конструктивных решений, описанием и обоснованием технических решений, обеспечивающих необходимую прочность, устойчивость и пространственную прочность, по локальному ремонту кирпичной кладки, по усилению конструкций проема и перечнем видов работ.

в) Чертежи: общие данные с ведомостью чертежей и порядком производства работ; фрагмент плана 1-го этажа, фрагмент плана приспособляемых помещений, сечение 1-1; кладочный план и схема отделочных покрытий пола в месте устройства проема, общая схема демонтажа в месте устройства проема; усиление перемычки: сечения 1-1, 202, общий вид стены с проемом по оси 3, узлы; схема расположения проема в стене по оси 3, виды стены с раскрываемым проемом, узлы; чертежи по монтажу металлической обоймы опорного столба между проемами (виды, 3-D, узлы, сечения); чертежи по демонтажу кладки раскрываемого проема и усилению проема металлической обоймой (схемы, общий вид, сечения, узлы); спецификации металлопроката и элементов, ведомость деталей.

Проектом ремонта и приспособления для современного использования помещений, присоединяемых к существующим (действующим) помещением пышечной, предусматривается следующее:

Фрагменты фасадов, соответствующие помещениям 1-го этажа:

Уличный фасад: работы не предусматриваются в связи с проведенной в 2018 г. реставрацией фасадов. Существующие на сегодняшний день заполнения витринных и дверных проемов сохраняются.

Дворовый фасад:

- установка нового оконного блока в существующем зашитом проеме с цветовым решением, соответствующим существующим замененным заполнениям оконных проемов на дворовых фасадах и последующим восстановлением нарушенных наружных откосов;
- очистка от загрязнений существующих оконных проемов, соответствующим помещениям с последующей окраской в цвет существующих проемов на дворовых фасадах.

Приспосабливаемые помещения:

Архитектурные решения:

В связи с удовлетворительным состоянием помещений пышечной работы по их ремонту не предусмотрены.

Работы по ремонту проводятся в приспособляемых помещениях, расположенных в крайней левой исторической торговой секции и присоединяемых к помещениям пышечной:

- перед производством работ по демонтажу штукатурной отделки со стен и потолков или поздней кирпичной кладки (кладка из силикатного кирпича) защита подлинных полов фанерой;
- демонтаж зашивки из ГКЛ оконного проема в пом. 14 и позднего столярного заполнения;
- удаление штукатурной отделки с кирпичной закладки и простенка (опорного столба) между существующими поздними заложёнными проемами в стене, расположенной между приспособляемыми и действующими помещениями;
- удаление деструктивной штукатурки с потолков;
- расчистка помещений от строительного мусора;
- ремонт поврежденный коррозией открытых металлических балок перекрытия в соответствии с разработанными технологиями;
- восстановление штукатурки потолков в местах утрат и обрушений;
- локальный ремонт кирпичной кладки стен в соответствии с разработанными технологиями;
- подшивка потолков влагостойким гипсокартоном;
- установка трехслойных перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу для устройства санузла.

Отделка приспособляемых помещений:

- оштукатуривание кирпичных стен и перегородок;
- установка дверей;
- реставрационный ремонт подлинных полов из цементной плитки с фактурной поверхностью и цветным покрытием;
- остальная отделка помещений согласно отдельно разработанному дизайн-проекту.

Экспликация помещений:

В присоединяемых к пышечной помещениях устраиваются дополнительные 2 зала кафе на 20 и 8 мест, и санузел для посетителей.

Конструктивные решения:

а) Частично раскрытие одного заложённого арочного проема в стене, расположенной между приспособляемыми и существующим помещениями пыточной:

- демонтаж кладки;

- увеличение опорной зоны перемычки проема с ее усилением;

- усиление опорного столба (простенка) между сохраняющимся заложённым и раскрываемым проемами и раскрываемого проема путем устройства металлических обойм;

- устройство нового кирпичного приклада в нише сохраняемого заложённого проема для увеличения опорной части перемычки проема.

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

Том 3.4. М е т о д и ч е с к и е р е к о м е н д а ц и и п о р е м о н т у и р е с т а в р а ц и и с т р о и т е л ь н ы х и о т д е л о ч н ы х м а т е р и а л о в

В томе представлены:

а) Методика реставрации напольной цементной плитки: детальное обследование плитки с составлением картограммы; выбраковка участков со значительными трещинами, сколами, выбоинами, утратами более трети толщины; удаление изношенных, поврежденных плиток, докомпановок; очистки поверхности, удаление красочных слоев; заполнение трещин; восполнение мелких утрат и плиток целиком (воссоздание утраченных и восполняемых на основе сухих смесей Рунит Терраццо фирмы «Рунит» или сухой смеси «Реноватор Терраццо» без декоративного наполнителя в определенных соотношениях компонентов раствора и наполнителя, использование декоративно-защитного покрытия с фактурной поверхностью на основе колерованных масляно-восковых составов).

б) Методика реставрации кирпичной кладки стен и восстановление отделки: ручные и механические расчистки поверхности кладки, удаление ремонтных кладочных растворов на основе цемента; восполнение утрат кирпича и шовных растворов; восстановление штукатурной известково-песчаной штукатурки; подготовка поверхности и окраска.

в) Методика реставрации кирпичных сводов «монье» по металлическим балкам: очистка штукатурной поверхности и разрушенной поверхности бетона; расчистка оголенных металлических балок от ржавчины и иных продуктов коррозии; удаление остатков коррозии; защитная обработка металлических элементов; восполнение утрат бетона; восстановление штукатурной отделки (согласно проекту).

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

Предусматривается прокладка новой системы внутреннего электрооборудования и освещения в соответствии с требованиями, нормами и правилами без нарушения существующих конструкций и элементов предмета охраны, с использованием существующих отверстий и проходок через стены и перегородки.

Точка присоединения: существующее ВРУ (коридор), характер нагрузки – коммунально-бытовой; проектная (установленная) мощность – 33,0 кВт, система заземления – Т-С-S; категория электроприемников по надежности электроснабжения – III.

Предусмотрено:

- Монтаж групповой сети освещения трехжильным кабелем с изоляцией жил и оболочки из негорючих пластмасс (поливинилхлорид) ВВГнг(А)-LS сечением 1,5 мм². Прокладка сети – открытым способом, в ПВХ гофротрубах за подвесным потолком, опуски к выключателям в декоративных ПНД трубах в помещениях обслуживания посетителей, в рабочих помещениях открыто в ПВХ кабель-каналах по потолку и стенам.

- Выполнение монтажа сети аварийного освещения кабелем марки ВВГнг(А)-FRLS сечением 1,5 мм².

- Выполнение силовых распределительных и групповых сетей трех- и пятижильным кабелем, в зависимости от напряжения сети, сечением не < 2,5 мм². Монтаж - кабелем с медными жилами с поливинилхлоридной изоляцией марки ВВГнг(А)-LS, прокладка сети за подвесным потолком в ПНД трубах, опуск к розеткам - в ПВХ трубах и кабель-каналах.

Не допускается последовательное включение электроприемников в нулевой защитный проводник, в санузлах и мокрых помещениях прокладка проводов с металлическими оболочками; использование металлических труб и рукавов.

- Установка штепсельных розеток на высоте, удобной для присоединения к ним электроприборов, в зависимости от назначения помещений и оформления интерьера, не > 1м; установка выключателей для светильников общего освещения на Н до 1 м от пола.

Сеть освещения принята с использованием светодиодных светильников согласно дизайн-проекту. Напряжение светильников 220 В 50 Гц. В рабочих помещениях - светильники прямого и рассеянного света.

Управление освещением осуществляется с помощью выключателей освещения. Напряжение выключателей 220 В, номинальный ток контактной группы 10 А.

Высота установки выключателей - до 1 м от уровня пола; их установка в санузлах не допускается.

Освещение помещений санузлов и других помещений с мокрыми процессами - потолочные и настенные светильники со степенью защиты не ниже IP44; в остальных случаях - светильники со степенью защиты IP20.

Аварийное (эвакуационное) освещение обеспечивает освещение путей эвакуации.

Светильники аварийного освещения снабжены блоками аварийного питания(БАП) с аккумуляторными батареями, обеспечивающими непрерывную автономную работу светильников на срок не < 1 ч.

На путях эвакуации и на выходах установлены световые указатели «Выход» с возможностью работы в автономном режиме в течение 1 ч. Указатели «Выход» выполнены на базе светодиодных светильников с БАП. На входе в производственные помещения на стене, рядом с ВРУ-0,4кВ, установлен мастер-выключатель всего рабочего освещения всех помещений.

Коммерческий узел учета электроэнергии – существующий, расположен в ВРУ.

Групповые линии, питающие штепсельные розетки защищаются автоматическими выключателями с номинальным током не > 25 А.

Заземление и уравнивание потенциалов

Металлические нетоковедущие части электрооборудования, нормально не находящиеся под напряжением, подлежат заземлению. В качестве нулевых защитных проводников используются специально предусмотренные жилы кабелей.

Питающая сеть от ШРН-0,4 кВ до ВРУ-0,4кВ нежилых помещений выполнена 4-проводной с совмещенным PEN проводником.

Разделение приходящего в составе КЛ-0,4 кВ PEN-проводник исполнено на рабочий N и защитный PE проводники в ВРУ-0,4 кВ нежилых помещений 1-го этажа.

Главная заземляющая шина (ГЗШ) - шина PE ВРУ из меди полосовой. К ГЗШ присоединяются защитные жилы PEN и PE кабелей питающих и отходящих линий. Шина ГЗШ соединена с проектируемым искусственным заземляющим устройством объекта в 2 местах.

Предусмотрены меры безопасности для защиты от поражения электрическим током при прямом и косвенном прикосновении. Защита от прямого прикосновения осуществляется путем изоляции токоведущих частей изоляционными материалами, установки предохраняющих экранов и оболочек.

При косвенном прикосновении предусмотрено автоматическое отключение питания. На всех фидерах питания предусмотрена установка автоматических выключателей со временем срабатывания при к.з. не более 0,4 с в расчетном режиме.

Том 3.5.2. Часть 2. Система водоснабжения и 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 существующего стояка внутридомовых сетей холодного водопровода, расположенного в пом. 16, с установкой приборов учета.

В точке подключения к существующему стояку холодного водопровода $Dy=25$ мм предусмотрена установка отключающих запорных арматур.

Для осуществления учета водопотребления предусматривается установка коммерческого узла учёта холодной воды. Место установки ВУ - в пом. 16.

Система внутреннего хозяйственно-питьевого водоснабжения принята по последовательной схеме с учётом небольшого количества подключаемых санитарных приборов, экономичной разводке труб, а также компактности монтажа.

Горячее водоснабжение: обеспечивается использованием электрического водонагревателя: ARISTON V=100л, N=2кВт.

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

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

Водоотведение:

Хозяйственно - бытовые сточные воды от установленных сантехнических приборов

отводятся в существующий выпуск канализации $dy=110$ мм, расположенный в пом. 16, с дальнейшим сбросом через существующий выпуск в городской коммунальный коллектор.

Характеристика сточных вод: взвешенные вещества - 250 мг/л; БПК₂₀ - 150 мг/л; pH - 6.5 – 7.5

Монтаж системы канализации из канализационных полипропиленовых (PP) труб Ø50, Ø110 от фирмы «Ostendorf», отличающихся высокими механическими и акустическими характеристиками и обладающих повышенной звукоизоляцией, устойчивостью к коррозии, воздействию высоких температур, трудновоспламеняемых по классу.

Предусмотрены: на горизонтальных участках проектируемых сетей косые фасонные части, включая отводы, тройники, крестовины, для прочистки сети - установка прочисток.

Места прохода пластмассовых канализационных трубопроводов через перекрытия должны быть заделаны цементным раствором на всю толщину перекрытия.

Изменения по расходу воды и стоков и изменения в наружных и внутренних сетях водопровода и канализации жилого дома № 6 по пр. Ленина не предусматриваются.

Вентиляция системы канализации осуществляется за счет общедомового вентиляционного выхода — оголовка стояка канализации на крыше здания, с дефлектором, что обеспечивает циркуляцию воздуха в системе.

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

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

Том 3.6. Проект организации проведения работ по сохранению объекта

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

Организация стройплощадки с зоной складирования стройматериалов, мусора и 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 в приспособляемые помещения со стороны пр. Ленина;
- 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 РАСЭМ (на расстоянии 9.6 км);
- иные мероприятия по СП 48.13330.2019 (СНиП 12-01-2004 Организация строительства)

26

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

подписано усиленной квалифицированной электронной подписью

Глинская Н.Б.

В основной период предусмотрено:

- Осуществление работ в приспособляемых помещениях в соответствии с томами раздела 3 «Проект ремонта и приспособления»).
- 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 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия», акт. версия СНиП 2.01.07-85*.
13. СП 15.13330.2020 "СНиП П-22-81* Каменные и армокаменные конструкции".
14. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».
15. СП 16.13330.2017 (акт. ред. СНиП 11-23-81*) «Стальные конструкции».
16. СП 28.13330.2017 (акт. ред. СНиП 2.03.11-85*) «Защита строительных конструкций от

коррозии»

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, пр. Ленина, 6, от 1979 г.
28. Технический паспорт на помещения, расположенное в жилом доме по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленина, 6.
29. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2018 г. № 01-03/18-583 «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6».
30. Паспорт объекта культурного наследия от 14.02.2022 г.
31. «Градостроительная, историко-культурная и технико-экономическая экспертиза недвижимого объекта, состоящего под государственной охраной, в порядке подготовки его к приватизации, «Дом жилой, 1904 г.» (нежилые помещения 1-го этажа), Ленинградская обл., г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (Историческая справка. Дмитриев В.В.). ООО «Спецпроектреставрация-Выборг». 2005 г. Шифр 04-05.
32. АКТ по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Производственное здание оптовой торговой фирмы «Саво-Карьяла», 1937 г., Ленинградская область, г. Выборг, наб. 40-летия ВЛКСМ, д. 5, выполненной ООО «Тристрой». СПб, Выборг. 2014 г.
33. Viipurin kaupungin historia (VKH), O.4. Lappeenranta, 1981, s. 165.
34. P.Neuvonen, T.Pöyhiä. T.Mustonen. Viipuri. Opas kaupunkiin. Helsinki, 1999, s. 134.
35. Viipurin kirja. Pieksämäki» 1958.
36. «Градостроительная, историко-культурная и технико-экономическая экспертиза недвижимого объекта, состоящего под государственной охраной, в порядке подготовки его к приватизации, «Дом жилой, 1904 г.» (нежилые помещения 1-го этажа), Ленинградская обл., г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (Историческая справка. Дмитриев В.В.). ООО «Спецпроектреставрация-Выборг». 2005 г. Шифр 04-05.

37. J.Lankinen. Kaupan ja teollisuuden Viipuri. Jyväskylä, s.45.
38. Viipuri Suursodassa 1939-1944. Kirjaveteraanit Oy. Porvoo 1950. S. 282
39. Провинциальный архив г. Миккели (ММА). Архив Выборгского магистрата. Л. 5010, 5011, 5012, 5013, 5014, 5015, 5016
40. Viipuri Suursodassa 1939-1944. Kirjaveteraanit Oy. Porvoo 1950. S. 282
41. Технический паспорт здания от 1979 г.
42. Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Дом жилой», Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, 2017-2018 гг., ООО «Главреставрация».
43. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-583 от 20.12.2018 г. «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6
44. Реконструкция на 1939 г. Проект «Виртуальный Выборг» под рук. Ю. Ланкинена. Высшая профессиональная школа Тампере-Политех (г. Тампере)
45. Охранные обязательства на помещения № 215/1571 от 24.02.2005 г. и № 217/1571 от 18.03.2005 г.

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» (Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6) и проектные работы по сохранению объекта культурного наследия (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования) проведены ООО «Эдельвест» 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 верными.

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 и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования) *(ремонт фрагментов фасадов, соответствующих*

помещениям, не требуется в связи с проведением реставрации фасадов в 2018 г.; 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» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, Выборг, пр. Ленина, д. 6, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования), выполненной ООО «Эдельвест» в 2026 г. (шифр 2272-26).

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. 17.03.2026 г.
2. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 18.03.2026 г. № 05-

30

Ответственный секретарь экспертной комиссии:
подписано усиленной квалифицированной электронной подписью

Глинская Н.Б.

05/26-09.

3. поэтажные планы из технического паспорта здания по адресу: г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, от 1979 г. (планы подвала, 1-го и 2-го этажей).
4. Технический паспорт на нежилое помещение № 2, расположенное в жилом доме по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, от 19.11.2004 г.
5. Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2011 г., расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6.
6. Договор аренды помещений 1-го этажа, расположенных в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, от 18.03.2024 г.
7. Сведения из ЕГРН на нежилое помещение (встроенное помещение 1-го этажа (№ 1-11) от 22.01.2026 г., расположенное в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6.
8. Решение Леноблисполкома от 27.07.1987 г. № 325 «Об утверждении дополнительного списка вновь выявленных памятников архитектуры и садово-паркового искусства Ленинградской области».
9. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2018 г. № 01-03/18-583 «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6».
10. Паспорт объекта культурного наследия от 14.02.2022 г.
11. Акт технического состояния от 20.04.2026 г.
12. Договоры с экспертами.
13. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Председатель экспертной комиссии:

Куваева Ю.П.

«19» июня 2026 г.

(подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Н.Б.

«19» июня 2026 г.

(подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Эксперт, член экспертной комиссии:

Калинин В.А.

«19» июня 2026 г.

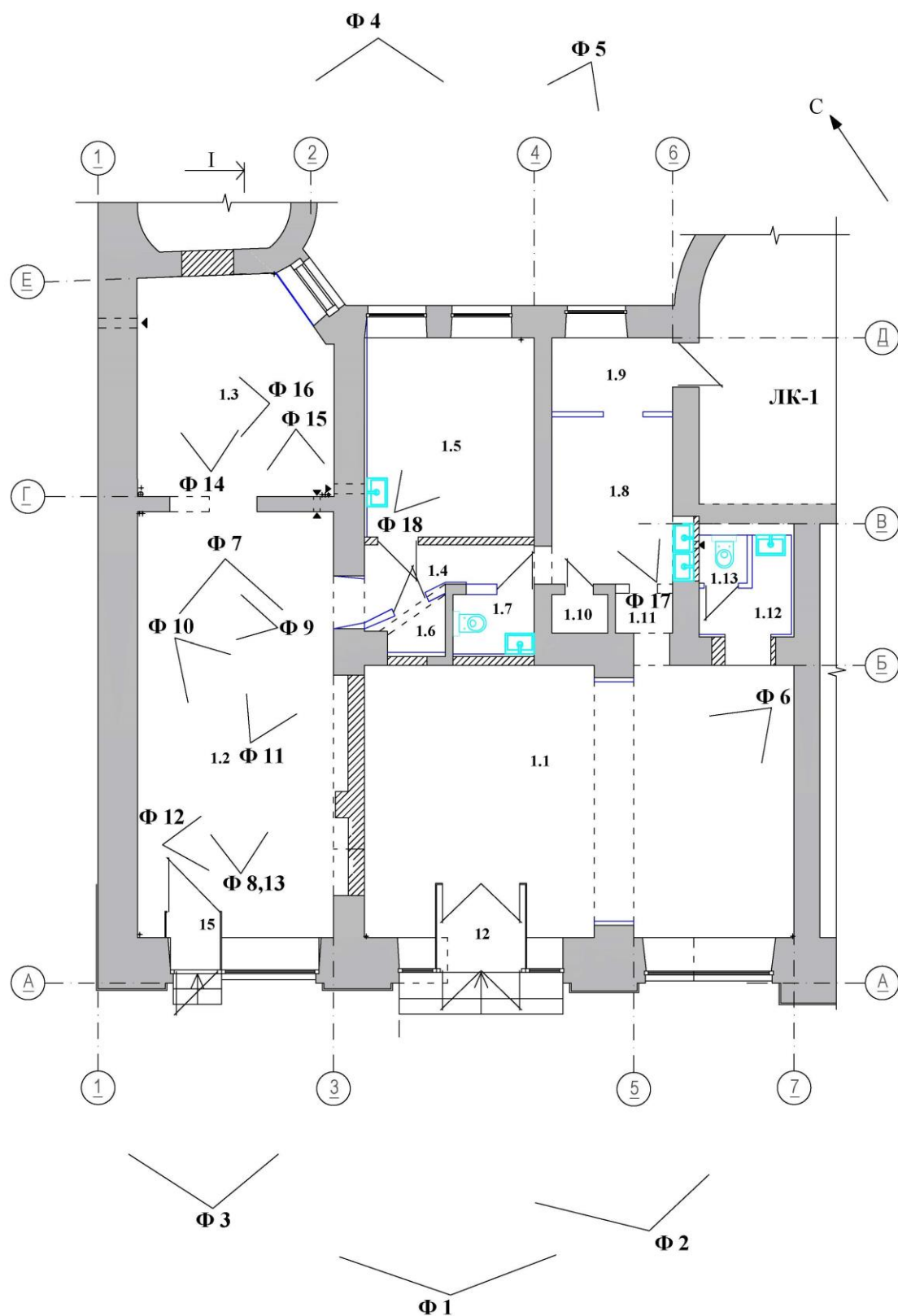
(подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

подписано усиленной квалифицированной электронной подписью

Глинская Н.Б.

ФРАГМЕНТ ПЛАНА 1-ГО ЭТАЖА



ПЕРЕЧЕНЬ ФОТОГРАФИЙ:

- Фото 1. Общий вид здания с юго-запада, со стороны пр. Ленина. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 2. Фрагмент юго-западного лицевого фасада здания, соответствующего помещением 1-го этажа. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 3. Фрагмент юго-западного лицевого фасада здания, соответствующего приспособляемому помещению 1-го этажа. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 4. Общий вид правой части северо-восточного дворового фасада здания. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 5. Фрагмент северо-восточного дворового фасада и скошенного внутреннего восточного угла, соответствующий помещению 1-го этажа. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 6. Пом. 1.1. Общий вид помещения с востока. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 7. Пом. 1.2. Общий вид приспособляемого помещения с северо-востока. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 8. Пом. 1.2. Общий вид приспособляемого помещения с юго-запада. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 9. Пом. 1.2. Фрагмент северо-западной наружной стены и перекрытия (замоноличенных кирпичных сводов «монье»). Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 10. Пом. 1.2. Вид на заложенные проемы, пробитые в послевоенное время. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 11. Пом. 1.2. Левая часть кирпичного простенка заложенного проема, пробитого в послевоенное время. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 12. Пом. 1.2. Правый заложенный проем, пробитый в послевоенное время. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 13. Пом. 1.2. Декоративный пол из цементной плитки. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 14. Пом. 1.3. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 15. Пом. 1.3. Фрагмент перекрытия в виде замоноличенных кирпичных сводов «монье» в южном углу помещения. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 16. Пом. 1.3. Бетонное мозаичное покрытие пола. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 17. Пом. 1.5. Общий вид помещения с запада. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 18. Пом. 1.8 – 1.9. Общий вид помещений с юга. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

ФОТОГРАФИИ



Фото 1. Общий вид здания с юго-запада, со стороны пр. Ленина. Дата съемки: 17.03.2026 г.
Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 2. Фрагмент юго-западного лицевого фасада здания, соответствующего помещениям 1-го этажа. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 3. Фрагмент юго-западного лицевого фасада здания, соответствующего приспособляемым помещениям 1-го этажа. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 4. Общий вид правой части северо-восточного дворового фасада здания. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 5. Фрагмент северо-восточного дворового фасада и скошенного внутреннего восточного угла, соответствующий помещениям 1-го этажа. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

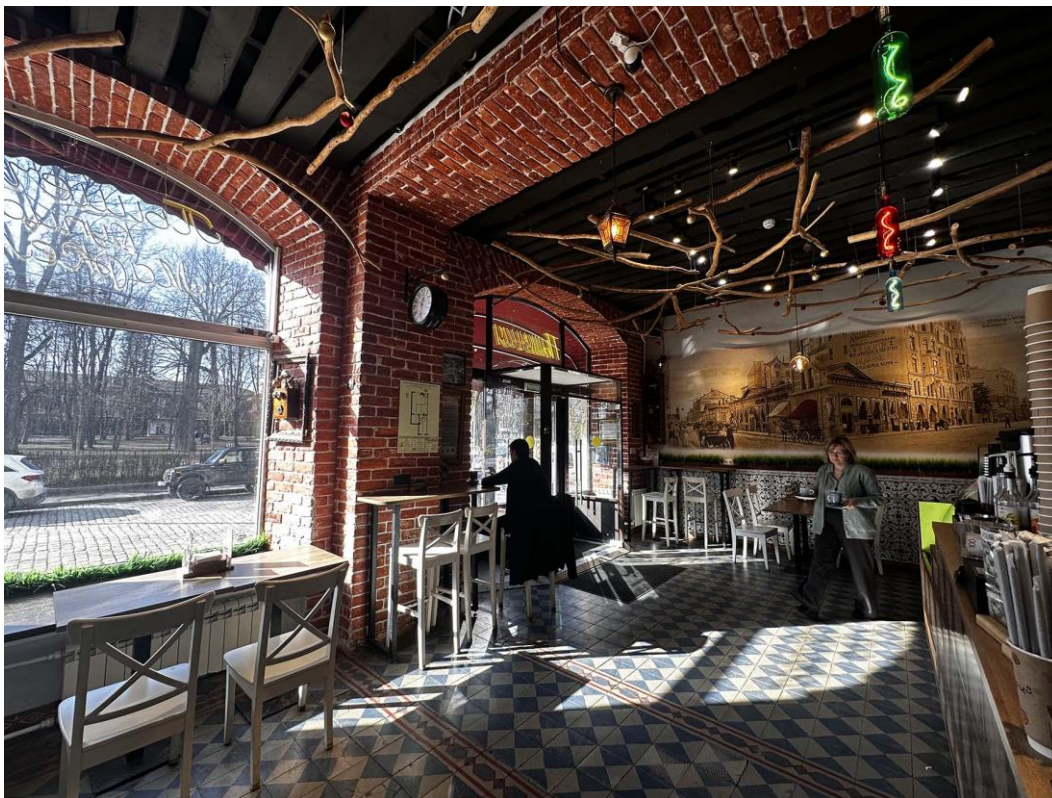


Фото 6. Пом. 1.1. Общий вид помещения с востока. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

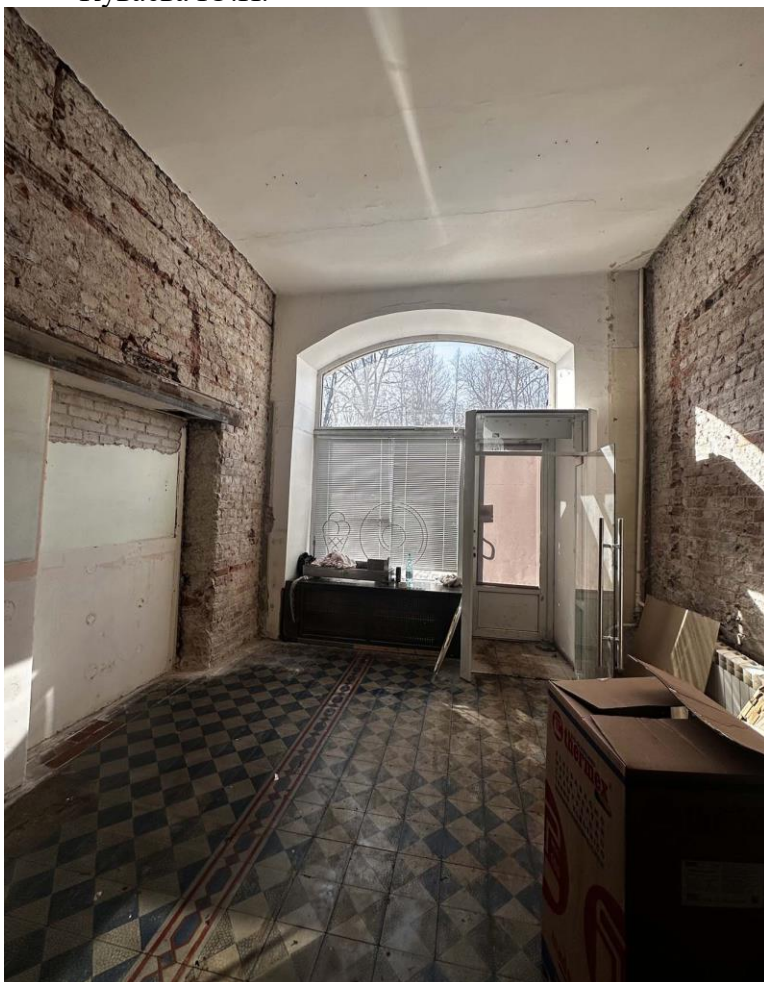


Фото 7. Пом. 1.2. Общий вид приспособляемого помещения с северо-востока. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 8. Пом. 1.2. Общий вид приспособляемого помещения с юго-запада. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 9. Пом. 1.2. Фрагмент северо-западной наружной стены и перекрытия (замоноличенных кирпичных сводов «монье»). Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 10. Пом. 1.2. Вид на заложенные проемы, пробитые в послевоенное время. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 11. Пом. 1.2. Левая часть кирпичного простенка заложеного проема, пробитого в послевоенное время. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 12. Пом. 1.2. Правый заложный проем, пробитый в послевоенное время. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

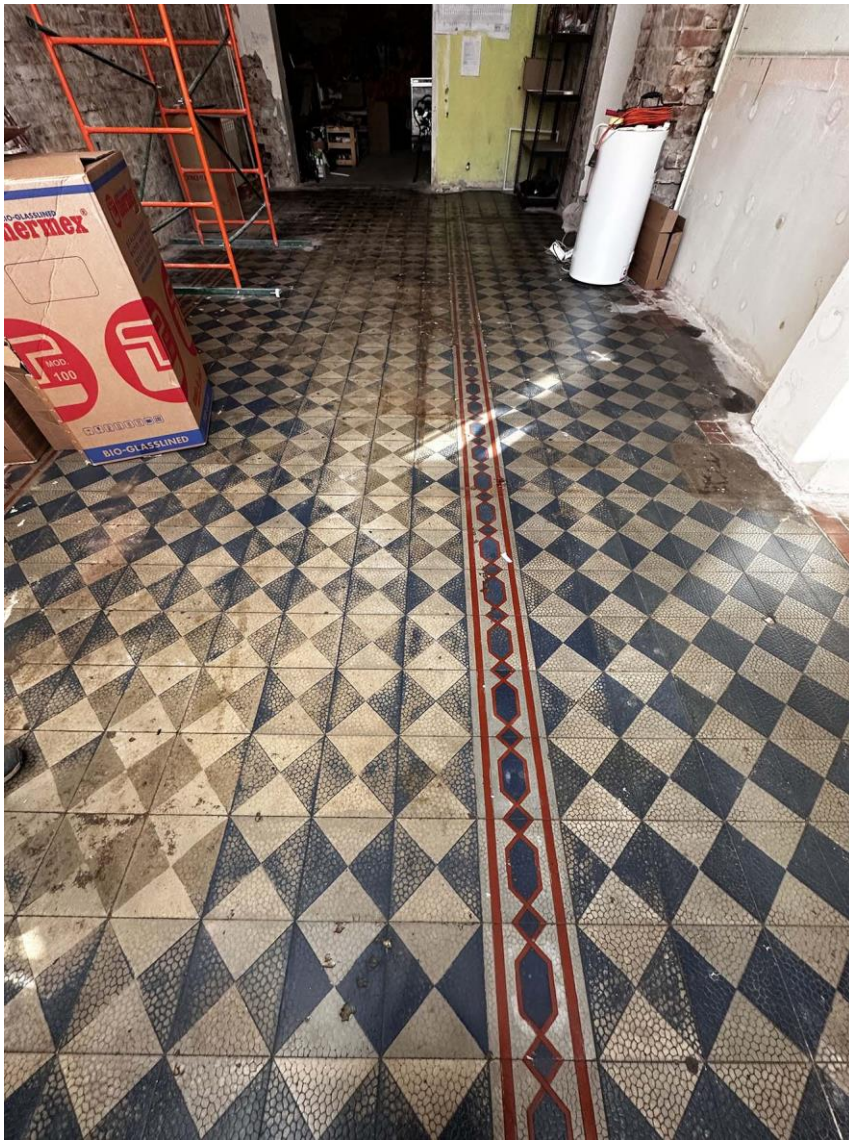


Фото 13. Пом. 1.2. Декоративный пол из цементной плитки. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 14. Пом. 1.3. Общий вид помещения с юго-запада. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 15. Пом. 1.3. Фрагмент перекрытия в виде замоноличенных кирпичных сводов «монье» в южном углу помещения. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 16. Пом. 1.3. Бетонное мозаичное покрытие пола. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 17. Пом. 1.5. Общий вид помещения с запада. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 18. Пом. 1.8-1.9. Общий вид помещений с юга. Дата съемки: 17.03.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 18.03.2026 г. № 05-05/26-09

СОГЛАСОВАНО:

Индивидуальный предприниматель
Андреев Евгений Александрович

И.П. Андреев Евгений Александрович
(должность, наименование организации)

EA
(подпись)

Е.А. Андреев
(Ф.И.О.)

"18" *март* 2026 г.
М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Вице-губернатор Ленинградской области
по вопросам развития и сохранения
культурного наследия – председатель
комитета по сохранению культурного
наследия Ленинградской области

(должность, наименование органа охраны
объектов культурного наследия)

В.О. Цой
(подпись) (Ф.И.О.)

" " 2026 г.



ЗАДАНИЕ

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

от 18.03.2026 № 05-05/26-09

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

объект культурного наследия регионального значения
«Жилой дом»

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

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район
(субъект Российской Федерации)

г. Выборг
(населенный пункт)

улица	Ленина	д.	6	корп./стр.	-	офис/кв.	-
-------	--------	----	---	------------	---	----------	---

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

Собственник (законный владелец):

Андреев Евгений Александрович. Договор аренды от 18.03.2024 (47:01:0000000:41745-47/050/2024-1; дополнительное соглашение к договору аренды объекта нежилого помещения от 27.08.2025.

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

Адрес места нахождения:

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район
(субъект Российской Федерации)

г. Приозерск

(населенный пункт)



Принят вице-губернатором
Ленинградской области по вопросам
развития и сохранения культурного
наследия – председателем комитета по
сохранению культурного наследия
01-09-2067/2026-0-1
24.03.2026

улица	Ленинградская	д.	22	корп	-	офис/кв.	12
ИНН	4	7	1	2	0	5	5
ОГРН/ОГРНИП	3	1	9	4	7	0	4
0	0	1	0	8	1	1	3
Ответственный представитель:	Андреев Евгений Александрович (фамилия, имя, отчество (при наличии))						
Контактный телефон:	+7 (950) 029-93-25						
Адрес электронной почты:	evandreev@yandex.ru						

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

Дата	18.03.2005 г.
Номер	217/1571
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по культуре Правительства Ленинградской области

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2018 № 01-03/18-583
--

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2018 № 01-03/18-583
--

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

«Проектная документация на ремонтно-реставрационные работы (Оценка технического состояния и проектирование капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области) «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6», разработанная ООО «Неолик» в 2018 г. (Шифр НЛ-05/ВЖДФ-2018) (письмо от 24.07.2020 № 01-10-6543/2020); «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и реставрация помещений подвала), путем оказания услуг по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия», разработанная ООО «МАКСИ-СТРОЙ» в 2022 г. (шифр 2021-137-1) (письмо от 01-09-7810/2022-0-1 от 26.12.2022

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: - пояснительную записку; - рабочую документацию; - объектную и локальные сметы. 1.2. Документально-протокольная фотофиксация;	
1.3. Исходно-разрешительная документация.	
Раздел 2. Комплексные научные исследования:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования: 2.1.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования (в объеме, необходимом для разработки проектной документации); 2.1.1.2. Составление исторической справки на основе опубликованных материалов. 2.1.2. Архитектурные обмеры: 2.1.2.1. Архитектурный обмер отдельных частей объекта культурного наследия: в объеме, необходимом для разработки проектной документации; 2.1.2.2. Фотофиксация. 2.1.3. Инженерные изыскания: 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; 2.1.3.2. Фотофиксация и графическая фиксация по зондажам; 2.1.3.3. Составление картограмм и фотофиксация дефектов; 2.1.3.4. Составление отчета по результатам инженерных изысканий с выдачей заключения и рекомендаций по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия. 2.1.4. Технологическое обследование состояния отделочных материалов: 2.1.4.1. Натурное обследование состояния строительных и отделочных материалов в объеме, необходимом для разработки проектной документации; 2.1.4.2. Составление отчета об обследовании состояния материалов. Разработка технологий производства работ по сохранению объекта культурного наследия.	
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 приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13.08.2025 № 1455 «Об установлении Порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации»

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 01.12.2025 № 01-03/25-67.

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

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

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

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

При принятии научным руководителем решений о внесении изменений (корректировки) в ранее согласованные Комитетом проектные решения, при условии, что такие решения не оказывают принципиального влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия и на ранее согласованные Комитетом архитектурные, конструктивные, инженерные и технологические проектные решения, то такие решения научного руководителя оформляются авторскими листами. Информация о принятых в процессе производства работ проектных решениях и их реализации согласно авторским листам (подтверждение корректности ранее проведенных исследований или обоснование внесенных изменений в проектную документацию на основе проведенных дополнительных исследований

в процессе производства работ; оценка полноты реализации проектных предложений по каждому разделу проектной документации) должна быть отражена в научном отчете в составе отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия.

Задание подготовлено:

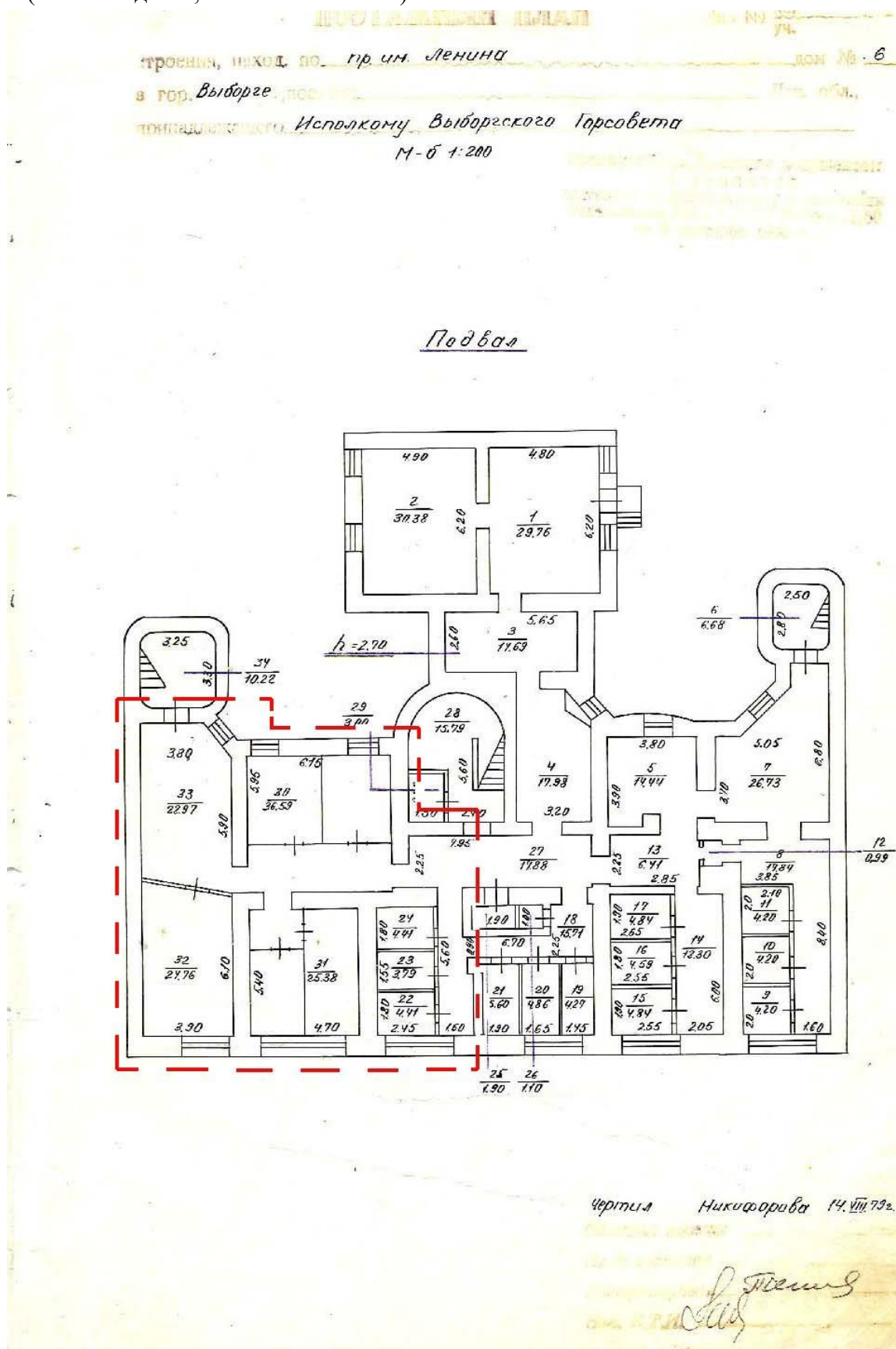
Главный специалист отдела по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области

(должность, наименование
органа охраны объектов
культурного наследия)


(Подпись)

Дмитриева Ольга Юрьевна
(Ф.И.О. полностью)

Поэтажные планы из технического паспорта здания по адресу: г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, от 1979 г. (планы подвала, 1-го и 2-го этажей)



- помещения подвала, расположенные под рассматриваемыми помещениями 1-го этажа

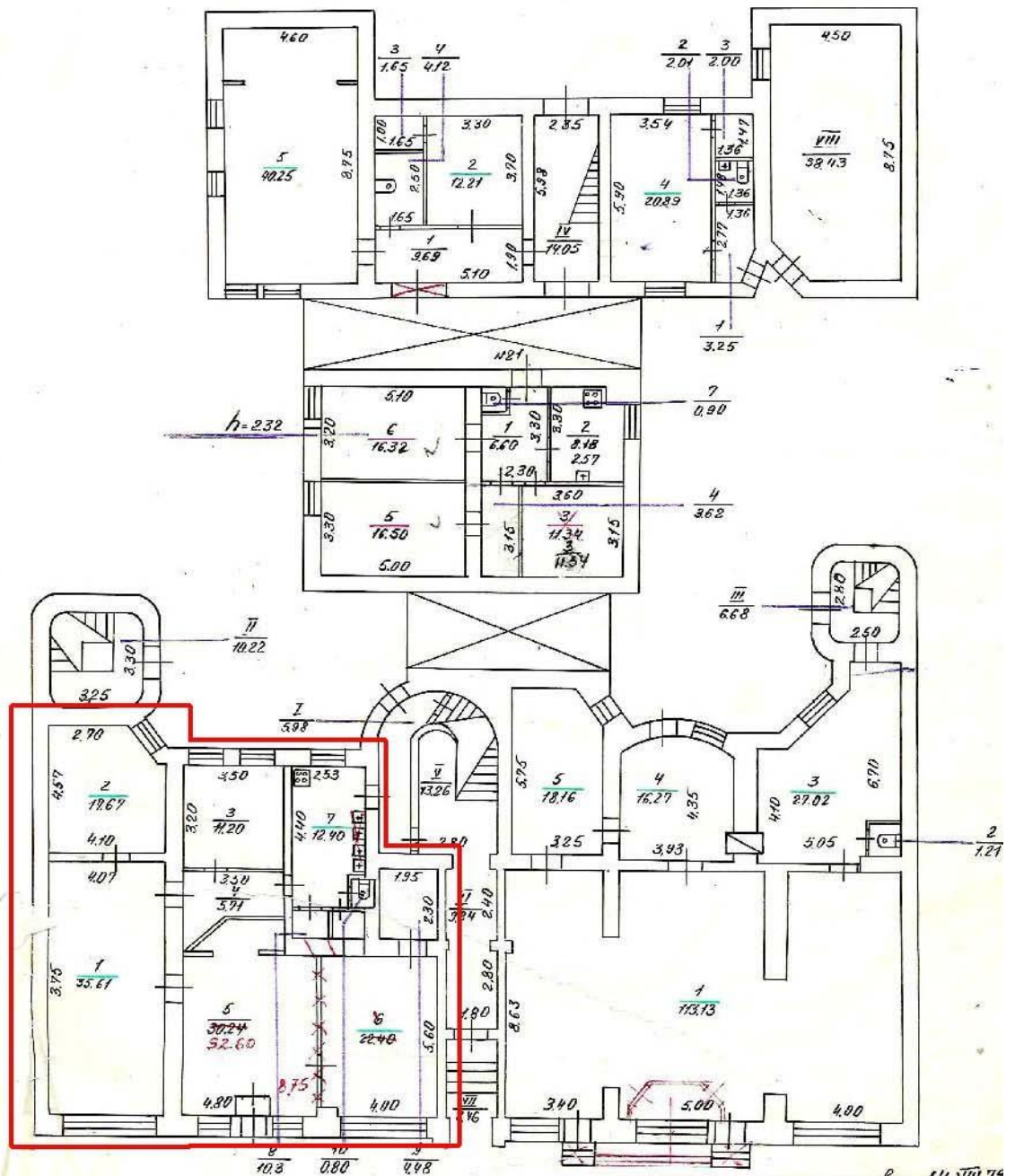
строения, наход. по пр. им. Ленина

6

в гор. Выборге

Исполкому Выборгского Горсовета
М-б 1:200

1 этаж



Чертил Никифорова 14.VIII.75



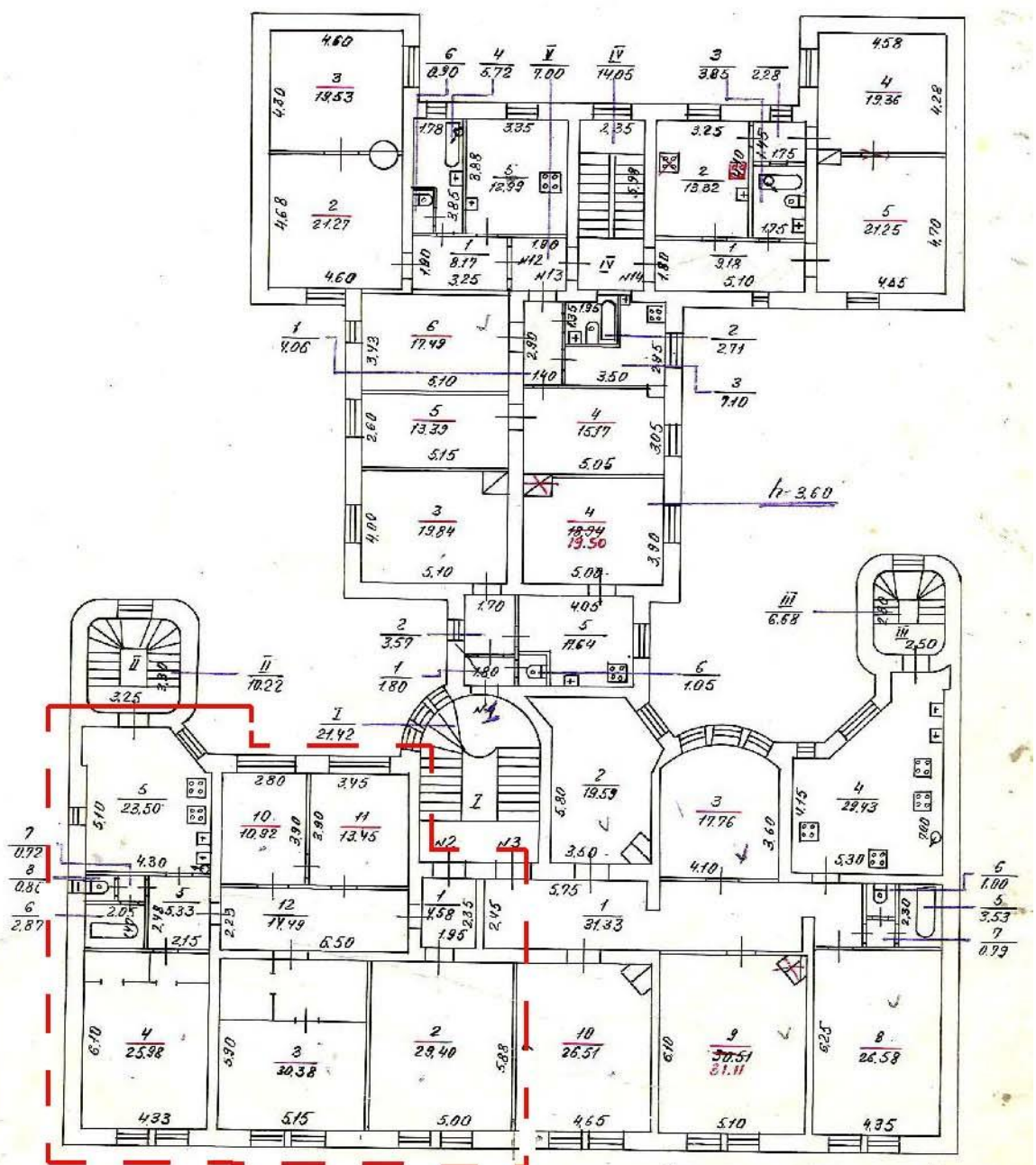
- рассматриваемые помещения 1-го этажа

1

Исполкому Выборгского Горсовета

M-6 1:200

2 этаж



Чертил Никитин 14. VII 72

- помещения 2-го этажа, расположенные над рассматриваемыми помещениями 1-го этажа

Технический паспорт на нежилое помещение № 2, расположенное в жилом доме по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, от 19.11.2004 г.

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Выборгское БТИ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 2
магазин**

расположенное в жилом доме, находящемся по адресу

адрес объекта	Ленинградская область
или	Выборгский муниципальный район
местоположение	г.Выборг
	пр.Ленина
	дом № 6

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

Составлен по данным инвентаризации от **19.11.2004**

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 29.03.2005 г. № 32

Действителен с приложением плана помещения.

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (W17.1.1160.07.11)

1. Сведения о принадлежности

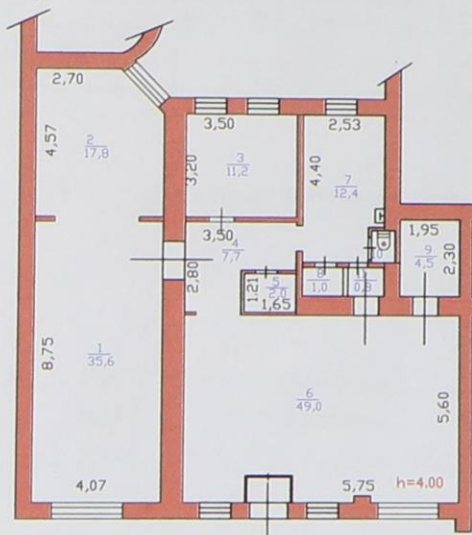
Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
	ООО "Поиск"	Договор купли-продажи от 24.12.2004 г. Свидетельство о государствен. регистрации права от 03.03.2005 г.	целое

II. Экспликация площади нежилого помещения

Литера	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула площади	Общая площадь помещения, кв.м	В т.ч. площадь				Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовольно переоборуд. площадь	Примечание
						помещения, кв.м	из нее		балконов, лоджий, кв.м			
							основная, кв.м	вспомогательная, кв.м				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1	1	склад	8,75*4,07	35,6	35,6	35,6			4,00		
		2	склад	4,57*4,1-(0,2+1,13)/2*1,42	17,8	17,8	17,8					
		3	кабинет	3,5*3,2	11,2	11,2	11,2					
		4	коридор	2,8*3,5-1,21*1,77	7,7	7,7		7,7				
		5	шкаф	1,21*1,65	2,0	2,0		2,0				
		6	торговый зал	8,75*5,60	49,0	49,0	49,0					
		7	помещение	2,53*4,90	12,4	12,4	12,4					
		8	кладовая	1,24*0,83	1,0	1,0		1,0				
		9	склад	1,95*2,30	4,5	4,5	4,5					
		10	туалет	0,8*1,0	0,8	0,8		0,8				
		11	коридор	0,83*1,0	0,8	0,8		0,8				
				ИТОГО	142,8	142,8	130,5	12,3				

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (W17.1.1160.07.11)

Выкопировка помещений из поэтажного плана 1 этажа



РФ	филиал ГУП "Леноблинвентаризация"		инв.№780
47	Выборгское БТИ		
лист №	Поэтажный план на встроенные помещения г Выборг пр Ленина д № 6		М 1: 200
Дата		ФИО	Подпись
04.02.14	Исполнитель	Завьялова С.Г.	
	Проверил		

III. Техническое описание нежилого помещения

Год постройки здания 1940 Этажность 5 Физический износ 70 %.

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
4. Полы:	плитка, линолеум
5. Проемы:	
оконные	двойные
дверные	филенчатые
6. Отделка стен:	штукатурка, окраска
7. Отделка потолков:	

IV. Стоимость нежилого помещения

Балансовая стоимость

« 04 » 02 2014 г.

« » 2014 г.

« 04 » 02 2014 г.

Исполнил ОЗ С.Г. Завьялова

Проверил _____

Директор БТИ _____ М.П.Павлов

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (W17.1.1160.07.11)

Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2011 г., расположенные в здании по адресу:
Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

КОПИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 13 апреля 2011 г.

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 780

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения 74,3

1.4. Адрес (местоположение) :

Субъект Российской Федерации	Ленинградская область	
Район	Выборгский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	город Выборг
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Выборг
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленина
Номер дома	6	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -

1.8. Номер помещения на поэтажном плане -1,2,3,4,5

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества -

1.10. Примечание: - Общая площадь помещения указывается без площади лоджии.

1.11. Филиал ГУП «Леноблинвентаризация» Выборгское БТИ; регистрационный номер №104 от 09.11.2007 г., свидетельство об аккредитации РН-I №000384

Директор филиала

Т. А. Джус

ГУП «Леноблинвентаризация»



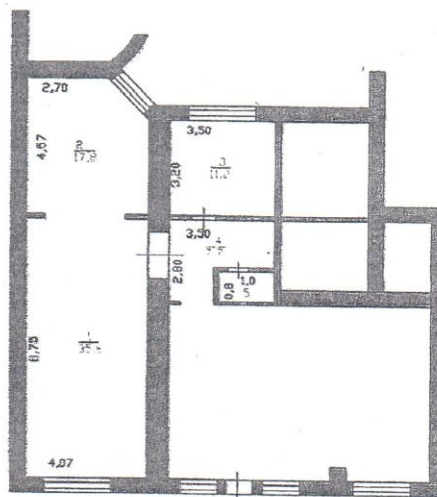
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист №2, всего листов

Кадастровый номер

Кадастровый номер (ранее присвоенный учетный номер) 780

Местоположения помещения на этаже 1



Масштаб 1:200

Директор филиала

М.П.

Т. А. Джус

Договор аренды помещений 1-го этажа, расположенных в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, от 18.03.2024 г.

ДОГОВОР АРЕНДЫ

г. Санкт-Петербург

18 марта 2024 года

Индивидуальный предприниматель, Гражданин Российской Федерации Родыгина Татьяна Николаевна, года рождения, имеющая паспорт серии _____, выданный _____ года, зарегистрированная по адресу: _____ Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей серии _____, Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя _____

именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель, Гражданин российской Федерации Андреев Евгений Александрович года рождения, имеющий паспорт серии _____, выданный ТП _____ УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл., зарегистрированный по адресу: _____

Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя _____, именуемый в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату нежилое помещение, состоящее из

- части встроенного помещения магазина 1-го этажа (пом. 6-11) площадью **68,5 кв. м.** (в том числе торговая площадь 49 кв. м.),
- части встроенного помещения магазина 1-го этажа (пом. №1-5) площадью **74,3 м. кв.**, именуемое в дальнейшем «Объект», расположенное по адресу: **188900, Ленинградская обл., Выборгский район, город Выборг, пр. Ленина, д.6**, в здании, являющемся объектом культурного наследия, кадастровый номер 47:01:0000000:41745.

Здание является объектом культурного наследия, охрannое обязательство 215/2571 от «24» февраля 2005 выдано Родыгиной Т.Н. Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).

На основании описи предметов охраны из «Градостроительной, историко-культурной и технико-экономической экспертизы недвижимого объекта, состоящего под государственной охраной», исторической ценностью являются: земельный участок, фасад, габариты помещения, витринные проемы, арочные проемы, перекрытия, покрытие пола из бетонных плиток с полированной поверхностью и цветным геометрическим рисунком, и фризovým пояском по периметру помещения.

Сохранность вышеперечисленных предметов охраны с 01 апреля 2024 года лежит на Арендаторе.

1.2. Срок аренды по настоящему Договору - с момента передачи Объекта Арендатору по Акту приема-передачи от **01 апреля 2024 года по 31 марта 2027 года**. Началом и сроком окончания аренды является прием или сдача Объекта, согласно Акту приема-передачи Объекта.

1.3. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании договора

Арендодатель:

 /Федорова Л.Н./

Арендатор:

 /Андреев Е.А./

купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 15.06.2015 г., о чем 22.07.2015 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 22.07.2015 г.

1.4. До заключения настоящего Договора Объект никому не продан, не заложен, не обременен правами третьих лиц, за исключением изложенных в настоящем пункте Договора, в споре или под запрещением (арестом) не состоит.

1.5. Арендатор берет в аренду Объект для использования в следующих целях: **осуществление деятельности общественного питания (кафе) и пункт выдачи.**

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Арендодатель передает Объект Арендатору по Акту приема-передачи **01 апреля 2024** года в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование Объектом в течение всего срока действия настоящего Договора.

2.1.3. По завершении действия настоящего Договора или при его досрочном расторжении принять Объект у Арендатора по Акту приема-передачи в течение двух дней с момента наступления вышеуказанной даты.

2.1.4. В течение всего периода действия Договора предоставить Арендатору право и возможность обеспечивать Объект следующими коммунальными услугами – теплоснабжением, водоснабжением и водоотведением – в объемах, необходимых для нормальной эксплуатации Объекта, электроснабжением, телефонной связью, согласно договорам, заключенным между собственником Объекта и соответствующими организациями.

2.1.5. Предоставить по требованию Арендатора необходимую документацию и иные сведения, необходимые Арендатору для использования Объекта, если:

- такие документы и сведения имеются у Арендодателя либо могут быть им получены в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными актами РФ и Санкт-Петербурга;

- такие документы и сведения необходимы для использования Помещений и без них Арендатор не может использовать Объект, либо в значительной степени лишается того, на что он вправе был рассчитывать при заключении настоящего Договора.

2.1.6. Рассматривать обращения Арендатора в течение 5 (пяти) рабочих дней и выдавать Арендатору письменные ответы на его обращения.

2.1.7. Уведомить Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с аварийным состоянием конструкций Здания (или его части), постановкой Здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям не менее, чем за два месяца до дня такого освобождения Объекта.

2.1.8. При изменении фамилии, имени, отчества, прекращения деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, адреса, платежных реквизитов письменно в двухнедельный срок сообщить Арендатору о произошедших изменениях.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с п. 1.5 настоящего Договора.

2.2.2. Принять Объект от Арендодателя по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем и Арендатором.

2.2.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную настоящим Договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему.

2.2.4. Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте и производить за свой счет и своими силами необходимый текущий ремонт инженерных сетей, коммуникаций и электрооборудования на Объекте. Обеспечить сохранность и целостность приборов учета электроэнергии, а также пломб и (или) знаков визуального контроля, снятие и хранение их показаний, своевременную замену приборов

Арендодатель:

 /Федорова Л.Н./

Арендатор:

 /_ Андреев Е.А./

учета электроэнергии. При проведении любого вида работ, связанных с изменением или нарушением схемы учета электроэнергии, письменно известить Арендодателя перед началом работ. Перестановка и замена приборов учета, измерительных трансформаторов, питающих расчетные приборы учета, производятся только с письменного согласия Арендодателя и обслуживающей организации (ООО «РКС-энерго»)

2.2.5. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций. В случае проведения Арендатором на Объекте перепланировок и переоборудования, других работ, связанных с нарушением целостности стен, в обязанности Арендатора входит приведение Объекта в первоначальный вид по окончании действия настоящего Договора.

2.2.6. В случае получения предписания со стороны контролирующих государственных органов, самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, указанный в предписании контролирующих органов.

При этом требуется предварительное письменное согласие Арендодателя, если такие перепланировки связаны с временным демонтажем (на срок аренды) межкомнатных перегородок, которые не являются несущими (капитальными), либо если такие перепланировки влекут за собой улучшение технических характеристик, либо общего состояния Объекта по сравнению с существующим состоянием и характеристиками Объекта до производства таких работ (например, текущий, косметический, капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций) и если они не связаны с демонтажем капитальных (несущих) стен Объекта.

В случае, если перепланировки и/или переустройство необходимо для ведения хозяйственной деятельности Арендатора, то они могут быть произведены на основании требований и предписаний соответствующих государственных органов (инстанций), с письменного согласия Арендодателя.

Если Арендатором будет получено положительное заключение организации, имеющей необходимую для того лицензию, о строительной возможности проведения на Объекте требуемой Арендатору перепланировки и реконструкции, Арендодатель не вправе отказать Арендатору в согласовании требуемой Арендатору перепланировки, а всю ответственность за произведенную перепланировку Арендатор несет самостоятельно. Оформлением занимается Арендатор за свой счет, а копии всех необходимых документов предоставляет Арендодателю, для подтверждения законности.

2.2.7. В случае получения Предписания со стороны контролирующих государственных органов в отношении любого навесного оборудования, размещенного Арендатором на фасаде здания, оно должно быть ликвидировано Арендатором, а фасад приведен в прежний вид в срок, указанный в Предписании контролирующих органов.

2.2.8. Соблюдать на арендуемом Объекте требования Роспотребнадзора, Госпожнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

2.2.9. Своевременно производить текущий ремонт на Объекте за свой счет и своими силами. При этом Арендатор обязан самостоятельно получить все необходимые согласования, связанные с проведением им ремонтно-строительных работ на Объекте, и после их завершения получить все необходимые разрешения для ввода в эксплуатацию Объекта в соответствии с назначением, с обязательным предоставлением копий всех необходимых разрешений.

2.2.10. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций Здания (или его части), постановкой Здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в срок, предписанный Арендодателем, на основании указаний компетентных (уполномоченных органов) организаций с предоставлением Арендатору копии уведомления.

2.2.11. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, а также постоянно поддерживать в надлежащей чистоте фасад Здания.

2.2.12. В случае любой аварийной ситуации звонить в аварийную службу местной

Арендодатель:

 /Федорова Л.Н./

Арендатор:

 /_Андреев Е.А./

Управляющей Компании (ООО «Спутник») по тел.

Далее немедленно извещать Арендодателя

о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

2.2.13. Не заключать договоры и не вступать в сделки, без письменного согласия Арендодателя, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договора субаренды, договоры залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставной капитал предприятия и др.).

Заключение Арендатором таких договоров или совершение им таких сделок является основанием для расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке.

2.2.14. В согласованное время обеспечивать представителям Арендодателя, а также представителям обслуживающих организаций беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора только в присутствии представителя Арендатора. Такая проверка и осмотр осуществляются по предварительной (за два рабочих дня) договоренности о дате и времени такой проверки.

2.2.15. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2,0 (два) месяца о предстоящем освобождении Объекта как в связи с окончанием срока Договора, так и при его досрочном расторжении, при этом оформив соглашение о расторжении Договора. Уведомление о предстоящем освобождении Объекта направляется Арендатором **заказным письмом** с уведомлением о вручении и **обязательной отправкой** копии такого уведомления на два электронных адреса Арендодателя:

Не соблюдение одного из этих требований будет означать, что Арендодатель не получил данное уведомление о досрочном расторжении Договора в установленном порядке.

После получения надлежащего Уведомления Арендатора о расторжении договора, Арендодатель вправе по своему усмотрению, но не затрагивая вывески Арендатора, размещать информацию с целью сдачи Объекта иному лицу.

2.2.16. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, фасада и прилегающей территории.

2.2.17. Самостоятельно в течение 30 дней с момента заключения договора заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов и предоставить его копию с копией паспорта мусора в течение 5 дней Арендодателю.

2.2.18. Если Объект придет в аварийное состояние вследствие аварии, пожара, затопления, взрыва и других подобных событий, возникших в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер, то Арендатор восстанавливает Объект своими силами за свой счет либо возмещает Арендодателю расходы по восстановлению Объекта.

2.2.19. При наступлении обстоятельства, указанного в пункте 2.2.16 Договора, Арендодатель и Арендатор составляют акт осмотра, в котором должны быть указаны: адрес Объекта, дата произошедшего события, причина неблагоприятного события, какие повреждения причинены Объекту (подробное описание повреждений пола, стен, потолков, дверей, дверных коробок, плинтусов, половых покрытий, с указанием характера повреждений, размера повреждений). Акт подписывается Арендатором и Арендодателем и является основанием для последующего составления сметы на ремонтно-восстановительные работы. За риск случайной гибели и повреждения Объекта и имущества, находящего в нем, в течение срока действия Договора материальную ответственность несет Арендатор, если иное не будет установлено сторонами настоящего Договора в процессе исполнения его условий.

2.2.20. До передачи Объекта Арендодателю при прекращении срока действия Договора или его досрочном расторжении Арендатор обязан демонтировать вывески и/или рекламу своими силами и за свой счет

2.2.21. Соблюдать все требования законодательства в отношении охраны окружающей среды; противопожарных, санитарных и экологических норм и правил; а также иных отраслевых норм и правил; стандартов строительства, соблюдать нормы Межотраслевых

Арендодатель:



/Федорова Л.Н./

Арендатор:



/_Андреев Е.А/

правил охраны труда, иных отраслевых норм и правил.

2.2.22. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации письменно в двухнедельный срок сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

2.2.23. В течение 30 дней с момента принятия Объекта по акту приема-передачи от Арендодателя, Арендатор обязуется заключить Договор на ТО с обслуживающей организацией по пожарной безопасности помещения, в том случае, если на Объекте установлена пожарная и охранная сигнализация.

В том случае, если на объекте отсутствует пожарная и охранная сигнализация, то последняя устанавливается в течение первого месяца аренды Арендатором или Арендодателем по договоренности.

Арендатор несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности и обязан обеспечить соблюдение правил пожарной безопасности в арендуемом помещении с момента приема Объекта, согласно Акту приема-передачи Объекта.

2.2.24. С момента подключения пожарной сигнализации в течение 5 (пяти) рабочих дней Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии следующих документов:

- рабочий проект на установку АПС;
- договора на ТО АПС;
- приказа о назначении ответственного лица за пожарную безопасность в арендуемом помещении с указанием номера телефона;
- копии аттестационных документов по пожарно-техническому минимуму.

2.2.25. По окончании срока Договора аренды Арендатор передает в пользование Арендодателя договора на обслуживание и установку по пожарной и охранной сигнализации, как неотъемлемые улучшения.

2.2.26. В том случае, если Арендатор получает от Арендодателя льготные каникулы на проведение работ, необходимых для его хозяйственной деятельности в арендуемом помещении, то составляется Дополнительное соглашение к Договору, где указывается:

- период каникул;
- срок начала и окончания ремонтных работ;
- весь перечень строительных работ с выделением **обязательных работ для выполнения.**

По окончании строительных работ составляется двусторонний **Акт приема помещения** с обязательным приложением фотографий и иных графических документов, отражающих состояние Объекта **до и после ремонта**, проекта, а также копий сертификатов на использованные в ремонте строительные материалы с указанием класса пожароопасности.

В том случае, если ремонтные работы не будут выполнены в указанные сроки и причины нарушения данного пункта Договора не будут приняты Арендодателем во внимание, последний оставляет за собой право лишить Арендатора льготных каникул и требовать оплаты за аренду в полном объеме.

В случае, когда ремонтные работы Арендатором начаты и не доведены до конца, и Арендатор расторгает досрочно договор аренды, то обеспечительный платеж Арендатору не возвращается в полном объеме. А если стоимость восстановительных работ по приведению Объекта в первоначальное состояние превышает сумму обеспечительного платежа, то дополнительно оплачивается стоимость работ по среднерыночным расценкам на данный вид работ, при этом составляется смета по выполнению данных работ и передается Арендатору для оплаты.

2.2.27. Арендатор обязуется перезаключить на себя договор на электроснажение Объекта.

2.3 Арендатор вправе:

2.3.1. Разместить без предварительного письменного разрешения Арендодателя на внешних стенах Здания, в котором расположен Объект, вывеску, которая может, по усмотрению Арендатора, быть оформлена как вывеска (в соответствии с пунктом 1 статьи 9 ФЗ «О защите прав потребителей» № 2300-1 от 07.02.1992 года), либо как объект наружной рекламы (в соответствии со статьей 19 ФЗ «О рекламе» № 38-ФЗ от 13.03.2006 года) без дополнительной оплаты Арендодателю. Все необходимые согласования государственных органов Арендатор на размещение вывески и/или рекламы на стенах Здания получает самостоятельно и за свой счет. При этом Арендатор самостоятельно несет ответственность за законность размещения таких вывесок.

Арендодатель:

 /Федорова Л.Н./

Арендатор:

 /_Андреев Е.А./

2.3.2. Арендатор вправе разместить кондиционеры, сплит-системы, свечи (вытяжные трубы), рекламные баннеры и т. д. При этом Арендатор самостоятельно получает разрешение у соответствующих органов и несет ответственность за законность размещения этого навесного оборудования.

2.3.3. Сдать Объект (его часть, части) в субаренду любому юридическому или физическому лицу только с письменного разрешения Арендодателя. При этом ответственность перед Арендодателем за действия субарендаторов несет Арендатор как за свои собственные действия.

Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о заключенном договоре субаренды с приложением копий учредительных документов субарендатора – юридического лица либо документов субарендатора – индивидуального предпринимателя в течение 10 (Десяти) дней с даты подписания такого договора.

2.3.4. При прочих равных условиях иметь преимущественное перед третьими лицами право на заключение договора аренды Объекта на новый срок, уведомив об этом Арендодателя не менее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора.

2.3.5. При заключении Договора аренды на новый срок условия Договора могут быть изменены по обоюдному согласию Сторон.

2.4. Передача помещения:

2.4.1. Передача Помещения Арендатору по Договору осуществляется не позднее 01 апреля 2024 года.

Передача Помещения оформляется Актом приема-передачи Помещения, подписанным Сторонами, в котором отражено состояние Помещения с подробным описанием отделки помещения: стен, потолков, окон и дверных проемов, навесного оборудования, электро-водяного оборудования с показанием счетчиков на данный момент, техническое состояние инженерных сетей и коммуникаций на Объекте. Обязательно производится фотофиксация Объекта, которая является Приложением и неотъемлемой частью Договора аренды.

Передача Помещения осуществляется по месту его нахождения.

2.4.2. Передача Помещения Арендодателю по настоящему Договору по любым основаниям производится следующим образом:

2.4.2.1. За 7 дней до предполагаемой даты расторжения Договора аренды составляется дополнительный двухсторонний Акт о наличии или отсутствии несогласованных перестроек и перепланировок на Объекте с подробным описанием состояния помещения: стен, потолков, дверных проемов, технического состояния инженерных сетей, коммуникаций и электрооборудования на Объекте, с показаниями -водо,-электросчетчиков с проведением обязательной фотофиксации.

В случае обнаружения таковых, Арендатор обязан в течение 7 (семи) календарных дней устранить данные перестройки и перепланировки за свой счет и привести Объект в первоначальный вид.

2.4.2.2. На предполагаемую дату расторжения Арендатор не должен иметь какую-либо задолженность по арендной плате.

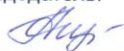
2.4.2.3. За 7 (семь) дней до предполагаемой даты расторжения Договора аренды между Сторонами составляется Соглашение о расторжении Договора аренды.

2.4.2.4. Арендатор обязан вернуть Помещение Арендодателю при прекращении действия данного Договора не позднее двух дней по двустороннему Акту приема-передачи (возврата) Помещения с устраненными замечаниями дополнительного Акта о наличии или отсутствии несогласованных перестроек и перепланировок на Объекте, согласно п.2.4.2.1.

Не соблюдение Арендатором п.п. 2.4.2.1, 2.4.2.2, 2.4.2.3 данного Договора к моменту предполагаемой даты расторжения настоящего Договора освобождает Арендодателя от обязанности принимать и подписывать Акт приема-передачи (возврата) Помещения, и Арендатор оплачивает стоимость арендной платы по условиям настоящего Договора, в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора в полном объеме до момента передачи Помещения Арендодателю, т.к. несвоевременная сдача Помещения и отсутствие подписанного Соглашения о расторжении Договора аренды не позволяет сдать его своевременно другим Арендаторам и приносит материальные убытки Арендодателя.

2.4.2.5. Уклонение Арендодателя от получения помещения от Арендатора при выполнении п.п. 2.4.2.1, 2.4.2.2, 2.4.2.3 данного Договора влечет прекращение начисления

Арендодатель:



/Федорова Л.Н./

Арендатор:



/_Андреев Е.А./

арендной платы.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата за пользование
- Помещениями 6-11 составляет _____ рублей 00 копеек в
месяц,
- Помещениями 1-5 составляет _____ рублей 00 копеек в
месяц

Арендная плата НДС не облагается и подлежит оплате на расчетный счет Арендодателя.

3.2. Оплата арендной платы Арендатором производится ежемесячно до 5 числа текущего месяца.

3.3. Дата платежа определяется датой поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.4. Помимо оплаты за аренду Объекта Арендатор возмещает Арендодателю затраты, связанные с обеспечением Объекта коммунальными услугами (отопление, водоснабжение, управляющая компания, электроэнергия и пр).

Счет на оплату возмещения расходов Арендодателя, указанных в настоящем пункте Договора, должен быть выставлен Арендатору Арендодателем не позднее последнего дня месяца, следующего за оплачиваемым. Выставленный Арендатору счет подлежит оплате Арендатором в течение 3 банковских дней с момента выставления Арендодателем такого счета. Данный срок обусловлен начислением штрафных санкций ресурсоснабжающими организациями. В случае невыполнения срока оплаты возмещения коммунальных услуг Арендатор оставляет за собой право перевыставить Арендатору пени, начисленные ресурсоснабжающими организациями.

Арендатор вправе не производить оплату возмещения расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг, если при выставлении соответствующих счетов Арендодатель не представил копии документов эксплуатационных и ресурсоснабжающих компаний, подтверждающих и расшифровывающих размер выплат. До момента устранения Арендодателем вышеуказанных обстоятельств Арендатор не считается просрочившим обязательство по возмещению расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг.

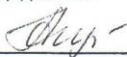
3.5.1. Выставление Арендодателем расчетно-платежных документов и других документов по договору Арендатору производится посредством электронного документооборота с использованием электронной подписи через оператора электронного документооборота - ЭДО.

3.5.2. Датой выставления Арендодателем документов в электронном виде Арендатору по телекоммуникационным каналам связи считается дата подтверждения оператором ЭДО выставления Арендодателем документов Арендатору, при условии выполнения Арендодателем п. 3.5.3 настоящего Договора.

3.5.3. Арендодатель обязан в день получения подтверждения от оператора ЭДО о выставлении Арендодателем документов Арендатору направить по электронной почте Арендатору: evandreev@yandex.ru уведомление о направлении документов на площадке ЭДО. Невыполнение Арендодателем данного условия даёт Арендатору отсрочку исполнения обязательств по п. 3.5.4 настоящего Договора на срок составляющий разницу между датой подтверждения оператором ЭДО выставления Арендодателем документов Арендатору и датой направления уведомления на электронную почту Арендатора.

3.5.4. Арендатор обязан в течение 5 рабочих дней со дня получения уведомления на адрес электронной почты Арендатора в соответствии с п. 3 настоящего Соглашения о выставлении документов в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи вернуть Арендодателю, оформленные надлежащим образом документы, подписанные электронной подписью Арендатора и подтвержденные оператором электронного документооборота. Документ в электронном виде считается полученным, если Арендодателю

Арендодатель:

 /Федорова Л.Н./

Арендатор:

 /_Андреев Е.А./

поступило подтверждение оператором электронного документооборота подписания документов электронной подписью Арендатора.

3.5.5. В случае, если в течение 5 рабочих дней со дня уведомления на адрес электронной почты Арендатора в соответствии с п. 3.5.3 настоящего Договора о выставлении Арендатору документов в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи Арендатор письменно не заявит Арендодателю о своих возражениях по содержанию указанных документов, считается, что Арендатор согласен с содержанием документа в том числе с представленным расчетом суммы платежа, а указанные в документах показания приборов учета являются согласованными Арендатором.

3.5.6. Для работы в системе обмена электронными документами Арендодатель и Арендатор используют следующие данные оператора ЭДО:

ИП Родыгина Т.Н: оператор Тензор(СБИС)	ИП Андреев Е.А. оператор
--	--------------------------

3.6. В целях обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору Арендатор в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора аренды уплачивает Арендодателю сумму, именуемую далее Обеспечительный платеж, в размере

рублей, НДС не облагается. При окончании действия настоящего Договора и подписания Акта возврата Помещения Арендодателю *Обеспечительный платеж* подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) банковских дней с даты погашения задолженности по возмещению коммунальных услуг за последний месяц аренды. В случае наличия у Арендодателя обеспечительного платежа по ранее заключенному договору, данный обеспечительный платеж может быть зачтен в счет оплаты части обеспечительного платежа по новому договору аренды.

3.7. Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке изменять размер Арендной платы не чаще одного раза в год и не более, чем на 7 (Семь)%, начиная с октября 2024 года.

3.8. Об изменении размера Арендной платы в соответствии с п. 3.7. настоящего Договора Арендодатель уведомляет Арендатора за 30 дней до такого изменения. Перерасчет Арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке путем направления дополнительного соглашения в двух экземплярах, подписанных со своей Стороны за 30 дней до предполагаемой даты увеличения Арендной платы.

3.9. Арендная плата в размере, исчисленном в соответствии с условиями пункта 3.8. подлежит уплате с даты, указанной в дополнительном соглашении, направленном Арендодателем.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. Арендодатель в случае нарушения им п.2.1.1 и п. 2.1.4 настоящего Договора выплачивает Арендатору штрафные санкции в размере 0,05 % от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения Арендатором п.2.2.3, п. 3.2., п. 3.4. настоящего Договора, Арендатор выплачивает штрафные санкции в размере 0,05 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по настоящему Договору

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор прекращает свое действие:

- * по окончании его срока,
- * а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

5.2. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя при несвоевременном перечислении (два и более раза подряд) Арендатором арендной платы, предусмотренной условиями настоящего Договора и

Арендодатель:



/Федорова Л.Н./

Арендатор:



/Андреев Е.А./

дополнительными соглашениями к нему, в течение 10 (десяти) календарных дней сверх установленных настоящим Договором сроков. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

5.3. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем судебном порядке по инициативе Арендодателя при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

5.3.1. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования п. 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, либо не выполняет обязанности, предусмотренные п.п. 1.5, 2.2.10, 2.2.23, 2.2.26. Договора и не предпринимает конкретных мер по устранению недостатков в течение десяти дней, после составления двухстороннего Акта об их выявлении.

5.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок по почтовому адресу Арендатора, указанному в настоящем Договоре, и либо получения от Арендатора отказа от исполнения, либо продолжения Арендатором нарушения, либо повторного нарушения Арендатором своих обязательств.

5.5. Арендатор имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив Арендодателя за два месяца до даты расторжения. В случае несвоевременного предупреждения Арендатором Арендодателем о расторжении настоящего Договора, Арендатор оплачивает сумму в размере арендной платы за два месяца аренды, указанной в п. 3.1 настоящего Договора и Дополнительных Соглашениях к нему.

5.6. Данный Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Арендодателя без указания причин. При этом Арендодатель должен уведомить Арендатора за 2,0 (два) месяц до предполагаемой даты расторжения договора.

6. ФОРС - МАЖОР

6.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств, если это невыполнение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, военных действий всех видов, в том числе введение военного положения в регионе нахождения объекта, которое ограничивает ведение коммерческой деятельности на объекте, и др.).

В случае форс-мажора заинтересованная Сторона должна письменно известить другую Сторону, незамедлительно с момента, когда Сторона узнала о возникновении обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. В случае, если форс-мажор длится более шести месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон, при этом ни одна Сторона не будет иметь право на возмещение другой Стороной убытков, явившихся следствием такого расторжения.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя и возмещению Арендатору не подлежат.

7.2. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, номеров телефонов, смене лиц, имеющих право подписи документов, относящихся к Договору, не позднее 5-ти дней с момента их изменения.

7.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим гражданским законодательством.

7.4. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются Арбитражным судом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.5. Стороны договорились, что корреспонденция, отправленная по адресам электронных почтовых ящиков, указанных в настоящем Договоре, имеет одинаковую юридическую силу с письмами, отправленными по почте. Переписка между Сторонами осуществляется путем обмена заказными письмами (по почтовому адресу), путем направления

Арендодатель:

 /Федорова Л.Н./

Арендатор:

 /_Андреев Е.А./

документа в адрес другой Стороны курьером под расписку. Одновременно с направлением писем по почте или с курьером, СТОРОНЫ обязуются направлять скан-копии писем по следующим адресам:

- адрес Арендодателя;
- адрес Арендатора;

7.6. Настоящий Договор подписан Сторонами в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.7. Все дополнительные Соглашения и изменения к Договору являются его неотъемлемой частью.

К настоящему договору прилагается:

1. План вторичного объекта недвижимости (Приложение № 1)
2. Акт приема передачи Объекта (Приложение №2)

8.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ИП Родыгина Татьяна Николаевна

АРЕНДАТОР:

ИП Андреев Евгений Александрович



/Федорова Л.Н./

Подп. 78 АВ 0073134 от 22.04.2021

 / 

Арендодатель:

 /Федорова Л.Н./

Арендатор:

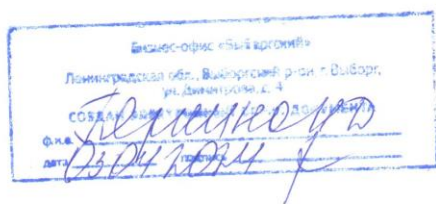
 /_Андреев Е.А/

03.04.2024

Прошнуровано, прошито и скреплено
печатью на 6 листьях листах

Уполномоченный сотрудник

МП _____ подпись _____ ФИО _____



Сведения из ЕГРН на нежилое помещение (встроенное помещение 1-го этажа (№ 1-11) от 22.01.2026 г., расположенное в здании по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №6746381078

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	47:01:0000000:41745

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	47:01:0107003
Дата присвоения кадастрового номера	20.02.2014
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 47-01-41/2004-179, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	188900, Ленинградская область, Выборгский район, г.Выборг, пр.Ленина, д.6.
Номер, тип этажа	01 Этаж
Площадь, м²	142.8
Назначение	Нежилое
Наименование	Встроенное помещение магазина 1-го этажа (№№1-11) в здании, являющемся объектом культурного наследия
Вид жилого помещения	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	19373668.23
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	47:01:0107003:287
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым	Данные отсутствуют



Лист 1 из 7

Данные актуальны на 22.01.2026

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №6746381078

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	47:01:0000000:41745
помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Андреев Евгений Александрович



Лист 2 из 7

Данные актуальны на 22.01.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	47:01:0000000:41745

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Родыгина Татьяна Николаевна, [REDACTED]
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 47-47/015-47/015/014/2015-4701/2, 22.07.2015
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 3 из 7

Данные актуальны на 22.01.2026

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		47:01:0000000:41745
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Аренда, 47:01:0000000:41745-47/050/2024-1, 08.04.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 01.04.2024 по 31.08.2035
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Андреев Евгений Александрович, [REDACTED]
	Основание государственной регистрации	Дополнительное соглашение к договору аренды объекта нежилого помещения от 18 марта 2024 г., 27.08.2025, Договор аренды , 18.03.2024



Лист 4 из 7

Данные актуальны на 22.01.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	47:01:0000000:41745
1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Поиск", ИНН 7810221201, ОГРН 1027804900111
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 47-78/15-2/2005-350, 03.03.2005
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	22.07.2015, 47-47/015-47/015/014/2015-4701/1
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 5 из 7

Данные актуальны на 22.01.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	47:01:0000000:41745
1.3	Закрытое акционерное общество "Кондитерская фабрика имени Н.К.Крупской", ИНН 7830000190, ОГРН 1027809173446
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 47-01/01-41/2004-179, 15.12.2004
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	03.03.2005
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 6 из 7

Данные актуальны на 22.01.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	47:01:0000000:41745

Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 47-01/01-41/2004-179, 15.12.2004
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 15.12.2004, срок: с 15.12.2004 срок не определен
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи недвижимого имущества, 24.12.2004, Список памятников и объектов культурного наследия, выдан Зам.Председателя Комитета по культуре ЛО 01.02.2001 г., Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального значения №215/1571, 24.02.2005

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 7 из 7

Данные актуальны на 22.01.2026



ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Р Е Ш Е Н И Е

от 27.07.87 № 325

Ленинград

Об утверждении дополнительного списка вновь выявленных памятников архитектуры и садово-паркового искусства Ленинградской области

В соответствии со статьями 18, 25 и 30 Закона РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры" и в дополнение к решению облисполкома от 25.04.83 № 183 (приложение 2) Исполнительный комитет Ленинградского областного Совета народных депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить согласованный с Министерством культуры РСФСР (письмо от 24.03.86 № 17-23-уе) дополнительный список вновь выявленных памятников архитектуры и садово-паркового искусства Ленинградской области, подлежащих государственной охране как памятники местного значения, согласно приложению.

2. Обязать предприятия, учреждения и организации, в собственности и пользовании, или на землях которых находятся вновь выявленные памятники архитектуры и садово-паркового искусства, оформить в 1987 году охранную документацию в Управлении культуры облисполкома.

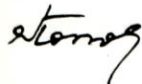
Управлению культуры установить контроль за состоянием указанных памятников архитектуры, работами по их благоустройству, реставрации и использованию.

3. Управлению культуры, горрайисполкомам, областной инспекции охраны памятников истории и культуры, областному отделению Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры при выявлении памятников истории и культуры всесторонне и научно обоснованно рассматривать целесообразность и необходимость постановки каждого объекта под государственную охрану.

45
2
143

4. Контроль за исполнением решения возложить на заместителя председателя облисполкома В.П.Ворфоломеева.

Председатель исполкома



Н.Попов

Секретарь исполкома



В.Пылин

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ СПИСОК

вновь выявленных памятников архитектуры и садово-паркового искусства Ленинградской области, подлежащих государственной охране как памятники местного значения

Наименование памятника	Дата сооружения	Архитектор	Местонахождение
I	2	3	4
<u>Бокситогорский район</u>			
Успенская часовня	конец XVIII-начало XIX вв.		дер. Заголодно
Успенская часовня (деревянная)	конец XVIII в.		дер. Коростелево
Никольская церковь	конец XVIII в.		дер. Озерово
Петропавловская церковь (деревянная)	1841 г.		с. Сомино
<u>Волховский район</u>			
Бывший купеческий особняк	первая половина XIX в.		г. Новая Ладога, ул. Пионерская, 16
Дом при Ладужских шлюзах	конец XVIII-начало XIX вв.		г. Новая Ладога, Пролетарский канал, 16
Здание бывшей женской гимназии	вторая половина XIX в.		с. Старая Ладога
Часовня Успенского монастыря	XIX в.		с. Старая Ладога <i>Каретная.</i>
<u>г. Выборг</u>			
✓ Дом Дагермана	1898 г.	В. Аспелин	ул. Выборгская, 2
✓ Школа	1901 г.	К. Иконен	ул. Выборгская, 25
✓ Жилой дом	1907 г.	П. Уотила	ул. Железнодорожная, 4
✓ Жилой дом и комплекс приусадебных построек	начало XIX в. и 1901 г.	Ю. Иваска	ул. Красноармейская, 16-а, 16
✓ Дом губернского правления	1793-1797 гг.		ул. Крепостная, 22
✓ Жилой дом	1910-е гг.		бульвар Кутузова, 3
✓ Пожарное депо	1906 г.	И. Бломквист	бульвар Кутузова, 4

1	2	3	4
✓ Жилой дом	1903 г.	А. Шульман	ул. Ленина, 6
✓ Жилой дом	начало XX в.		пр. Ленина, 8
✓ Банк	1901-1906 гг.	У. Нюстрем, Петрелиус, В. Пентилия	пр. Ленина, 8-а
✓ Жилой дом	1910 г.	П. Уотила	пр. Ленина, 16
✓ Жилой дом	1901 г.	Е. Мохэлл	пр. Ленина, 18
✓ Школа	1872 г.	Иохансон	Ленинградский пр., 15
✓ Жилой дом	1907-1908 гг.	А. Шульман	Ленинградский пр., 9
✓ Гостиница и кон- тора типографии	1928-1929 гг.	У. Ульберг	Ленинградский пр., 19
✓ Дом Петинена	1908 г.	Б. Юнг, О. Бомансон, А. Линдгрэн	Ленинградский пр., 31
✓ Жилой дом	1903 г.	А. Шульман	Ленинградское шоссе, 1
✓ Лицей	1883-1884 гг.	Н. Курвоазье	ул. Лужская, 5/27
✓ Магазин, контора	1908 г.	К. Гюльден, У. Ульберг	ул. Мира, 8
рег. ✓ Кордегардия	1774-1776 гг.		ул. Петровская, 4-а ✓
✓ Инженерный деловой двор	1776 г.		Петровская наб., 9-б
✓ Объединенный банк	1898-1904 гг., 1910-1911 гг.	Г. Нюстрем, У. Ульберг, Х. Флодин	ул. Пионерская, 2
✓ Дом Лунда	1799 г.		ул. Прогонная, 6
Классичес- кий лицей	1890-1892 гг.	Я. Аренберг	ул. Пушкина, 10
✓ Жилой дом	1650 г. - первый корпус, 1840 г. - пере- стройка, 1897 г. - пере- стройка		ул. Северный вал, 3
✓ Жилой дом	1910 г.	А. Гюльден	ул. Северный вал, 19
✓ Лицей	1890-1892 гг.	Я. Аренберг	ул. Советская, 7
✓ Почтамт	1912-1914 гг.	Я. Аренберг	ул. Советская, 14
○ Центральная народ- ная школа	1886 г.	Ф. А. Сестрем	ул. Советская, 16
✓ Особняк	1884-1885 гг.	Я. Аренберг	наб. 40-летия ВЛКСМ, 3 (5)
✓ Жилой дом	1830-е гг.		ул. Сторожевой башни, 4
✓ Жилой дом	1903-1906 гг.	К. Сегерштадт	ул. Сторожевой башни, 12
✓ Жилой дом	1932-1939 гг.	Я. Ланкинен	ул. Северная, 10/1
✓ Жилой дом	1902-1910 гг.	И. Аминов, К. Гюльден	Суворовский пр., 3

Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2018 г. № 01-03/18-583 «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6»



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«20» декабря 2018 г.

№ 01-03/18-583
Санкт-Петербург

Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6

В соответствии со ст. ст. 3.1, 9.2, 20, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 4 областного закона от 25 декабря 2015 года № 140-оз «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», п. 2.2.2. Положения о комитете по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 октября 2017 года № 431, приказываю:

1. Установить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (далее - Памятник), принятого на государственную охрану решением Леноблисполкома от 27 июля 1987 года № 325, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Установить предмет охраны Памятника согласно приложению 2 к настоящему приказу.

3. 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 соответствующих сведений в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- копию настоящего приказа направить в сроки, установленные действующим законодательством, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный

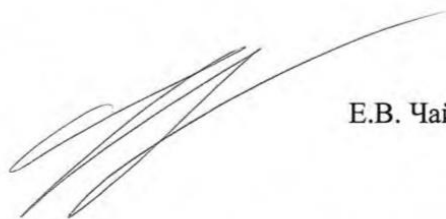
Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы.

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

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

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

Председатель комитета



Е.В. Чайковский

Приложение 1
к приказу комитета по культуре
Ленинградской области
от «20» декабря 2018 г.
№ 01-03/18-583

**Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный
район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6**

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия

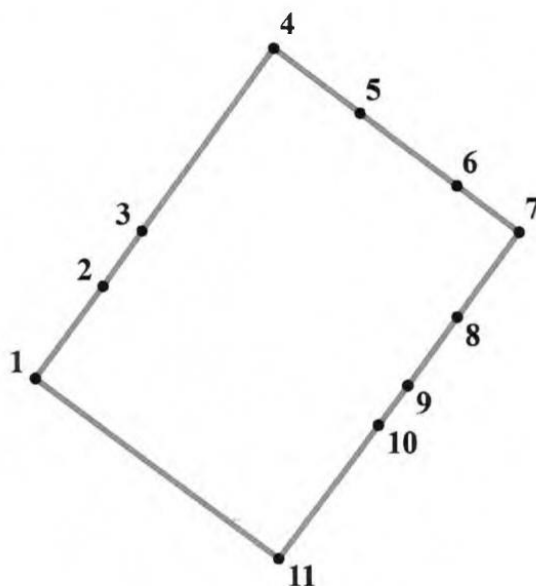


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

МАСШТАБ 1:1000
0 5 10 20 30 40 м

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



Обозначение (номер) характерной точки	Долгота (X)	Широта (Y)
1	522788,87	1293333,99
2	522798,03	1293340,82
3	522803,61	1293344,74
4	522821,87	1293358,07
5	522815,38	1293366,76
6	522808,17	1293376,43
7	522803,50	1293382,68
8	522794,93	1293376,44
9	522788,14	1293371,49
10	522784,19	1293368,54
11	522770,73	1293358,47

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

**Режим использования территории объекта культурного наследия
регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область,
Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6**

На территории Памятника разрешается:

- ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;
- сохранение и восстановление (регенерация) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды территории);
- сохранение исторических элементов планировочной структуры территории;
- сохранение исторических элементов природного и культурного ландшафта;
- реконструкция, ремонт инженерных коммуникаций, благоустройство, озеленение, установка малых архитектурных форм, иная хозяйственная деятельность (по согласованию с региональным органом охраны объектов культурного наследия), не противоречащая требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющая обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях, обеспечивающая недопущение ухудшения состояния территории объекта культурного наследия. Применение при благоустройстве и оборудовании территории традиционных материалов: (дерево, камень, кирпич) в покрытиях, малых архитектурных формах, исключая контрастные сочетания и яркую цветовую гамму.

На территории Памятника запрещается:

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных работ и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- установка рекламных конструкций, распространение наружной рекламы;
- прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению;
- устройство автостоянок; размещение мусора (свалок) на территории объекта культурного наследия; использование пиротехнических средств и фейерверков;
- осуществление любых видов деятельности, ухудшающих экологические условия и гидрологический режим на территории объекта культурного наследия, создающих вибрационные нагрузки динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия.

Приложение 2
к приказу комитета по культуре
Ленинградской области
от «20» декабря 2018 г.
№ 02.03/18-583

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный
район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	
1	Градостроительные характеристики:	Местоположение. Композиционная роль объекта в застройке территории и в структуре окружающего природного и культурного ландшафта. Сохранившиеся исторические габариты и объемно-пространственная структура. Секторы и направления видовых раскрытий, исторически сложившийся масштаб окружающей застройки.	
2	Архитектурные и конструктивные характеристики:	Объемно-планировочная структура и архитектурное решение объекта: двухуровневый (5-ти этажный главный корпус) и 4-х этажный (дворовый корпус); высотные отметки и конфигурация кровли (скатная); габариты и конфигурация плана помещений, первоначальные входы, лестницы, крыльца. Исторические кирпичные стены, габариты помещений в пределах капитальных стен, исторические отметки перекрытий; историческое расположение, габариты оконных, витринных, дверных и арочных проемов; колонны. Исторический первоначальный рисунок расстекловки оконных и витринных заполнений, сохранившиеся первоначальные столярные заполнения.	

Архитектурно-художественные сохранившиеся элементы оформления интерьеров, материалы покрытия ступеней и площадок, сохранившиеся первоначальные ограждения лестниц.

Элементы композиционного и архитектурного решения фасадов здания, первоначальные материалы и характер отделки фасадных покрытий: центральный треугольный щипец, два эркера по бокам, завершающиеся площадками-бельведерами; скульптуры медведей, в декоре использованы изображения других обитателей лесов: птиц и белок; нижний этаж уличного фасада здания облицован рустованным гранитным камнем с отделкой «под скалу» и шлифованным гранитом на портале основного входа; штукатурка под шубу, гладкая штукатурка на лопатках, наличниках, карнизах, тягах, окна третьего этажа с полуциркульным завершением; венчающий карниз и межэтажные тяги – профилированные с модульонами, гранитный цоколь на лицевом фасаде.



Предмет охраны может быть уточнен при проведении дополнительных научных исследований.

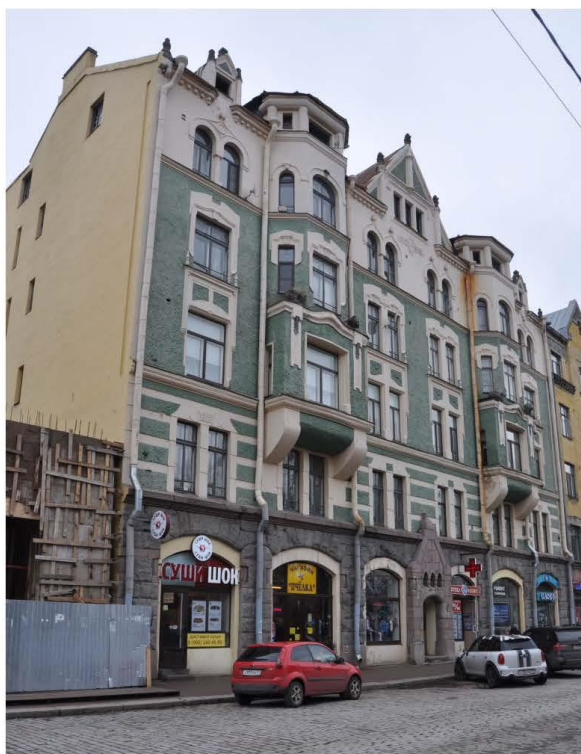
Паспорт объекта культурного наследия от 14.02.2022 г.

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906
Экземпляр № 1

471510281710005

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



13.05.2015
Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилой дом

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

1903 г.

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

Решение Леноблисполкома № 325 от 27.07.1987 г.
--

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

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр-кт Ленина, д. 6
--

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

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-583 от 20.12.2018

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-583 от 20.12.2018:

Градостроительные характеристики:

местоположение;
 композиционная роль объекта в застройке территории и в структуре окружающего природного и культурного ландшафта;
 сохранившиеся исторические габариты и объемно-пространственная структура;
 секторы и направления видовых раскрытий, исторически сложившийся масштаб окружающей застройки.

Архитектурные и конструктивные характеристики:

объемно-планировочная структура и архитектурное решение объекта: высотные отметки, конфигурация кровли (скатная), стропильная система, габариты и конфигурация плана помещений, первоначальные входы, лестничные клетки (местоположение, конструкция, первоначальные материалы), стены, крыльцо;

исторические каменные кирпичные стены, габариты помещений в пределах капитальных стен, историческое расположение оконных (рисунок расстекловки), витринных (рисунок расстекловки), дверных проемов;

элементы композиционного и архитектурного решения фасадов здания, первоначальные материалы фасадных покрытий: уличный фасад (профилированный венчающий карниз и пояс под 6-м этажом), эркеры на 3-4 этажах, лепнина, в уровне первого этажа - гранитная облицовка, балконы на лицевом и дворовом фасаде, сохранившиеся первоначальные полы - мозаичные, керамические, деревянные, покрытие лестниц.

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

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

Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

должность

1 4 . 0 2 . 2 0 2 2

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)



М.Е. Риннус

инициалы, фамилия

Акт технического состояния от 20.04.2026 г.

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

«20» апреля 2026 г.

Мы, нижеподписавшиеся:

Представитель Заказчика:

Индивидуальный предприниматель

Андреев Е.А.

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Представитель Пользователя:

Собственник помещения

Родыгина Т.Н.

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Представители Проектной организации:

Руководителем проектов ООО «Эдельвест»

Анохин А.С.

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Главный конструктор ООО «Эдельвест», ктн.

Кузнецов А.Ю.

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

Архитектор II категории

Андреева И.В.

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

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

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом»

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

1. Сведения об объекте культурного наследия

4	7	1	5	1	0	2	8	1	7	1	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

V

сооружение

помещение

произведение ландшафтной архитектуры и
садово-паркового искусства

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

Ленинградская область
(субъект Российской Федерации)
город Выборг
(населенный пункт)

проспект д. корп./стр. пом./кв.

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

Собственник помещений: Родыгина Татьяна Николаевна (св-во о собственности

47-47/015-47/015/014/2015-4701/2, 22.07.2015 г.)

Арендатор: Андреев Евгений Александрович (договор аренды от 18.03.2024 г.)

1.5. Год постройки: 1903-1904 гг.

1.6. Площадь здания: 2 595,8 м²;
Площадь исследуемых помещений: 142,8 м²

1.7. Этажность:

5 этажей, подвал, чердак; исследуемые помещения - часть 1-го этажа

1.8. Предмет охраны (указать при наличии):

Утвержден Приказом Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-583 от 20.12.2018 г.

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

Утверждены Приказом Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-583 от 20.12.2018 г.

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

2. Техническое состояние

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

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

Общее состояние удовлетворительное. Объект расположен в историческом центре г. Выборга в юго-восточной половине
--

исторического участка № 7, квартала № 2 бывшего городского района Салаккалахти (согласно генеральному плану города 1861 г.).

Здание построено в 1903-1904 гг. по проекту арх. А. Шульмана по красной линии пр. Ленина, представляет собой каменный дом сложной в плане конфигурации, состоящий из пятиэтажного уличного и четырехэтажного дворового корпусов, с двумя внутренними дворами. Первоначальное назначение - жилой дом с магазинами на 1-ом этаже.

В период боевых действий 1939-1944 гг. дом получил повреждения: частичное разрушение крыши, утраты шлемовидных покрытий башенок эркеров, заполнений части проемов, повреждения штукатурки фасадов.

После 1944 г. первоначальное назначение дома сохранилось. Обследуемые помещения расположены на 1-ом этаже в левой части уличного корпуса. Изначально они представляли собой 3 отдельные торговые секции с подсобными помещениями. Их объемно-планировочная структура и фрагменты фасадов, соответствующие им, были искажены. При проведении капитального ремонта здания помещения были объединены, некоторые перегородки были разобраны и возведены новые, часть проемов была заложена, часть пробита в старых стенах. В стене между торговыми залами левой и средней секцией были пробиты 2 арочных проема. Заполнения витринных и наружных дверных проемов, оконных проемов были заменены с искажениями рисунка расстекловки.

С 2015 года исследуемые помещения 1-го этажа находятся в собственности Родыгиной Т.Н. (государственная регистрация права владения: 47-47/015-47/015/014/2015-4701/2, 22.07.2015) и сдаются в аренду в качестве торгово-коммерческих помещений.

В 2018 году проведена реставрация фасадов без восстановления исторических рисунков расстекловки проемов.

С 2023 г. средняя и правая секции приспособлены под пышечную «Царь Пышка», в левой секции был размещен СДЕК (в настоящее время помещения в этой секции не эксплуатируются). При приспособлении для современного использования в помещениях был проведен косметический ремонт. Планировка помещений, выполненная к 2005 г., сохранилась с незначительными изменениями. Исключения составило устройство новых тамбуров в левой секции и просторном помещении двух объединённых секций.

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

а) фундаменты:

Ленточные бутобетонные (в рамки настоящего обследования не входят).

б) цоколи и отмостки:

Облицовка цоколей гранитными блоками («бучарда»), по уличному фасаду - серо-розового цвета, по дворовым фасадам серого - цвета, состояние удовлетворительное. Отмостка - со стороны улицы - покрытие тротуарной бетонной плиткой, со стороны двора в настоящее время разрушена в связи с проведением благоустройства территории.

в) стены:

Стены - кирпичные, состояние удовлетворительное (в 2018 г. проведена реставрация фасадов).

г) наружные дверные проемы, витринные и оконные проемы.

Лицевой фасад: первоначальные витринные проемы, совмещенные с дверными. В послевоенное время при проведении замены заполнений одна дверь утрачена, другая устроена посередине (центральный проем). Рисунки расстекловки не соответствуют первоначальным.

Дворовый фасад: на месте дверного проема устроен оконный: остальные проемы – первоначальные; заполнения в современном исполнении.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля):

В рамки настоящего обследования не входит.

е) главы, шатры, их конструкции и покрытие:

В рамки настоящего обследования не входит.

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

Фасады, соответствующие исследуемым помещениям:

- юго-западный фасад: облицовка гранитными блоками серого цвета с грубообработанной поверхностью, гладкая штукатурка; элементы декора выполнены в граните: состояние удовлетворительное.

- боковой и дворовый фасады: гладкая штукатурка, состояние удовлетворительное.

з) элементы водостведения (водостоки, воронки, трубы, сливы, дренажи):

Водосточные трубы в удовлетворительном состоянии.

и). Лестницы, крыльца:

Перед входами в исследуемые помещения установлены по две ступени из гранитных плит серого цвета в удовлетворительном состоянии.

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

Стены: кирпичные, оштукатуренные, состояние удовлетворительное (в левой секции штукатурка утрачена). Два поздних прямоугольных арочных проема между двумя торговыми залами заложены, в северо-западной части: между подсобным помещением и торговым залом пробит новый (ранее существовал только дверной проем), проем на черную лестницу заложен кирпичной кладкой.

Перекрытия: кирпичные своды «монье» по металлическим балкам, забетонированы.

Опорный столб (простенок): устроен в стене между пробитыми в послевоенное время арочных проемов (кладка из силикатного кирпича).

Полы: в торговых залах – покрытие из цементных плиток с цветным рисунком (в ходовых местах значительный физический износ); в помещении левой секции в дворовой части – бетонное мозаичное покрытие; в остальных помещениях – покрытие современной керамической плиткой.

Двери: в современном исполнении.

Оконные проемы, лестницы, декоративные элементы: отсутствуют.

Существующие инженерные коммуникации (электрообеспечение, водоснабжение, водоотведение и отопление) – современные, подключены к общедомовым сетям.

В помещениях левой секции – утрачены.

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:

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

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

В рамки настоящего обследования не входит.

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

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

2.8. Информационная надпись и обозначения на объектах культурного наследия

(наличие или отсутствие, материал, способ крепления, состояние, месторасположение):

Отсутствуют.

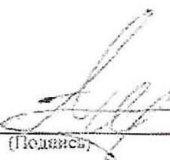
Заключение с перечнем негативных факторов, воздействующих на элементы объекта и выводы по результатам осмотра:

Для восстановления эксплуатационных показателей необходимо:

1. В рамках научных исследований провести архитектурные обмеры и инженерно-техническое обследование состояния основных несущих конструкций приспособляемых помещений 1-го этажа. Выполнить инженерное химико-технологическое исследование по строительным и отделочным материалам.
2. Разработать проектную документацию на проведение ремонта и реставрации помещений левой секции для приспособления для современного использования и присоединения к существующим помещениям пыточной.
3. Провести ремонтно-реставрационные работы в приспособляемых помещениях по согласованному проекту.

Подписи сторон:

Представитель Заказчика:

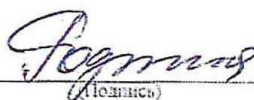


(Подпись)

Андреев Евгений
Александрович

(Ф.И.О. полностью)

Представитель Пользователя:



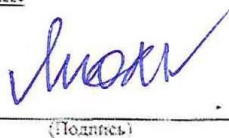
(Подпись)

Родыгина Татьяна
Николаевна

(Ф.И.О. полностью)

Представители проектной организации:

Руководитель проектов ООО
«Эдельвест»

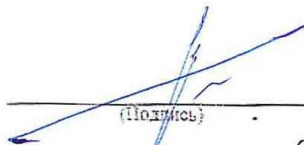


(Подпись)

Анохин Артем Сергеевич

(Ф.И.О. полностью)

Главный конструктор
ООО «Эдельвест», ктн.



(Подпись)

Кузнецов Алексей
Юрьевич

(Ф.И.О. полностью)

Архитектор II категории



(Подпись)

Андреева Инга
Валентиновна

(Ф.И.О. полностью)

Протоколы заседаний экспертной комиссии

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования)», выполненной ООО «Эдельвест» в 2026 г. (шифр 2272-26)

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

« 17 » марта 2026 г.

Присутствовали:

1. **Куваева Юлия Петровна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 1750 от 01.10.2025 г. (п. 3), № 141 от 28.01.2026 г. (п. 2); образование – высшее (Санкт-Петербургский инженерно-строительный институт, Академия реставрации, г. Москва), архитектор-реставратор; стаж работы по профессии – 34 года; место работы и должность - ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», архитектор I категории.

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

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

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

Постановили: утвердить состав членов экспертной комиссии: Куваева Ю.П., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

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

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии

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

Постановили: председателем экспертной комиссии выбрать Куваеву Юлию Петровну, ответственным секретарем выбрать Глинскую Наталию Борисовну.

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

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии

Слушали: Куваеву Ю.П. о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

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

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

4. Определение основных направлений работы экспертов

Слушали: Куваеву Ю.П. об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Куваева Ю.П. предоставляет фотофиксацию объекта, проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Глинская Н.Б. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия, рассматривает полученные фотографические изображения объекта и предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Калинин В.А. оценивает и обосновывает правильность вывода Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности ОКН, также оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

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

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

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

Постановили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы: с 17.03.2026 г. по 19.06.2026 г.:

- 17.03.2026 г.: обследование объекта в целом в натуре;
- 18.03.2026 г. – 18.05.2026 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.
- 19.05.2026 г. – 18.06.2026 г.: оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями к нему.
- 19.06.2026 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: Куваеву Ю.П. о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

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

- «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Обелиск и площадь «Коннетабль» с подпорными стенками», 1792-1793 гг., расположенного по адресу (местонахождение): Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, площадь «Коннетабль», строение 1 (уточненный адрес: Ленинградская область, город Гатчина, площадь Коннетабль с бастionsами и парапетами, лит. I, II, III, IV, V). Ремонт и реставрация подпорных стен», выполненная ООО «Проектное бюро «ОПОРА-СМ» в 2025 – 2026 гг. (шифр 25/17);

- Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного от 18.03.2026 г. № 05-05/26-09;

- Правоустанавливающие документы на объект – помещения 1-го этажа, расположенные в здании по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, и иные документы, подтверждающие правообладание;

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2018 г. № 01-03/18-583 «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6»;

- Паспорт объекта культурного наследия от 14.02.2022 г.;

- Акт технического состояния объекта культурного наследия.

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

Председатель комиссии



Куваева Ю.П.

17.03.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Глинская Н.Б.

17.03.2026 г.

Эксперт, член экспертной комиссии



Калинин В.А.

17.03.2026 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», Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования)», выполненной ООО «Эдельвест» в 2026 г. (шифр 2272-26)

г. Санкт-Петербург

« 19 » июня 2026 г.

Присутствовали:

- 1. Куваева Юлия Петровна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 1750 от 01.10.2025 г. (п. 3), № 141 от 28.01.2026 г. (п. 2); образование – высшее (Санкт-Петербургский инженерно-строительный институт, Академия реставрации, г. Москва), архитектор-реставратор; стаж работы по профессии – 33 года; место работы и должность - ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», архитектор I категории.
- 2. Глинская Наталия Борисовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 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 МК РФ № 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. Рассмотрение проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования), выполненной ООО «Эдельвест» в 2026 г. (шифр 2272-26).
2. Согласование вывода и подписание Акта государственной историко-культурной экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Куваеву Ю.П., Глинскую Н.Б., Калинина В.А.

Постановили:

- 1) Согласиться с тем, что рассмотренная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования), выполненной

ООО «Эдельвест» в 2026 г. (шифр 2272-26), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

2) Согласовать вывод и подписать Акт государственной историко-культурной экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

3) Передать заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, подписанный экспертами электронными цифровыми подписями со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

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

Председатель комиссии



Куваева Ю.П.

19.06.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Глинская Н.Б.

19.06.2026 г.

Эксперт, член экспертной комиссии



Калинин В.А.

19.06.2026 г.

ДОГОВОРЫ С ЭКСПЕРТАМИ

ДОГОВОР № 06/26-4-1

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

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

17.03.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эдельвест», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице **генерального директора Бачулашвили Максима Мерабиевича**, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и **Куваева Юлия Петровна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании приказов МК РФ № 1750 от 01.10.2025 г. и № 141 от 28.01.2026 г., именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется выполнить работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Результатом Работ Исполнителя является Акт государственной историко-культурной экспертизы.

1.3. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Федеральным законом об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № ФЗ-73 от 25.06.2002 г. и Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе», определяющих объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Начало выполнения работ по договору - с момента подписания настоящего договора.

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

2.2.1. В срок, указанный в п.2.2., не входит период устранения замечаний Заказчиком, полученных от Исполнителя.

2.3. Датой исполнения договора по выполнению научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы является подписание Сторонами Акта выполненных работ.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость работ составляет – договорная.

3.2. Оплата производится единовременно в течение трех рабочих дней после подписании Акта выполненных работ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

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

4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).

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

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

4.1.5. По окончании выполнения «Исполнителем» работ осуществить приемку и принять результат выполненных работ.

4.2. «Исполнитель» обязан:

4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с п.2 настоящего договора и исходными данными.

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

4.2.3. Подготовить акт государственной историко-культурной экспертизы на основании изучения иконографического материала, истории объекта культурного наследия и проектной документации. Предоставить его совместно с «Заказчиком» на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет), в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.4. В случае получения замечаний от Комитета к результату работ, «Исполнитель» обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств, и повторно направить на согласование в Комитет.

4.2.5. Передать «Заказчику» Акт государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3, 1.2. настоящего договора.

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

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

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный в п. 4.2.3, 1.2. акт составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Глинской Натальей Борисовной и Калинин Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 06/26-4-2 и 06/26-4-3 от 17.03.2026 г.

5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача Заказчику результата работ, указанного в п. 1.2., п.4.2.3 и подписание сторонами Акта выполненных работ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, регулируются путем переговоров. При не достижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в форме дополнительного соглашения и подписаны всеми сторонами.

7.3. Все, что не урегулировано настоящим договором, регулируется действующим гражданским законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Исполнитель»:

Куваева Юлия Петровна



Куваева Ю.П.

«Заказчик»

ООО «Эдельвест»

Генеральный директор ООО «Эдельвест»



Бачулашвили М.М.

ДОГОВОР № 06/26-4-2

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

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

17.03.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эдельвест», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице **генерального директора Бачулашвили Максима Мерабиевича** действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и **Глинская Наталия Борисовна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г., именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется выполнить работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6 (ремонт и приспособление части помещений 1-го этажа для современного использования), а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Результатом Работ Исполнителя является Акт государственной историко-культурной экспертизы.

1.3. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Федеральным законом об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № ФЗ-73 от 25.06.2002 г. и Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе», определяющих объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Начало выполнения работ по договору - с момента подписания настоящего договора.

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

2.2.1. В срок, указанный в п.2.2., не входит период устранения замечаний Заказчиком, полученных от Исполнителя.

2.3. Датой исполнения договора по выполнению научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы является подписание Сторонами Акта выполненных работ.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость работ составляет – договорная.

3.2. Оплата производится единовременно в течение трех рабочих дней после подписании Акта выполненных работ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

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

4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).

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

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

4.1.5. По окончании выполнения «Исполнителем» работ осуществить приемку и принять результат выполненных работ.

4.2. «Исполнитель» обязан:

4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с п.2 настоящего договора и исходными данными.

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

4.2.3. Подготовить акт государственной историко-культурной экспертизы на основании изучения иконографического материала, истории объекта культурного наследия и проектной документации. Предоставить его совместно с «Заказчиком» на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет), в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.4. В случае получения замечаний от Комитета к результату работ, «Исполнитель» обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств, и повторно направить на согласование в Комитет.

4.2.5. Передать «Заказчику» Акт государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3, 1.2. настоящего договора.

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

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

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный в п. 4.2.3, 1.2. акт составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Куваевой Юлией Петровной и Калинин Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 06/26-4-1 и 06/26-4-3 от 17.03.2026 г.

5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача Заказчику результата работ, указанного в п. 1.2., п. 4.2.3 и подписание сторонами Акта выполненных работ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, регулируются путем переговоров. При не достижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в форме дополнительного соглашения и подписаны всеми сторонами.

7.3. Все, что не урегулировано настоящим договором, регулируется действующим гражданским законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Исполнитель»:

Эксперт Глинская Наталия Борисовна

Глинская Наталия Борисовна



Глинская Н.Б.

«Заказчик»

ООО «Эдельвест»

Генеральный директор ООО «Эдельвест»



Бачулашвили М.М.

ДОГОВОР № 06/26-4-3

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

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

17.03.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эдельвест», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице **генерального директора Бачулашвили Максима Мерабиевича** действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и **Калинин Валерий Александрович**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании Приказа МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г., именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется выполнить работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, пр. Ленина, д. 6, а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Результатом Работ Исполнителя является Акт государственной историко-культурной экспертизы.

1.3. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Федеральным законом об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № 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», определяющих объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Начало выполнения работ по договору - с момента подписания настоящего договора.

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

2.2.1. В срок, указанный в п.2.2., не входит период устранения замечаний Заказчиком, полученных от Исполнителя.

2.3. Датой исполнения договора по выполнению научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы является подписание Сторонами Акта выполненных работ.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость работ составляет – договорная.

3.2. Оплата производится единовременно в течение трех рабочих дней после подписании Акта выполненных работ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

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

4.1.2. Предоставить «Исполнителю» всю имеющуюся у него проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).

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

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

4.1.5. По окончании выполнения «Исполнителем» работ осуществить приемку и принять результат выполненных работ.

4.2. «Исполнитель» обязан:

4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с п.2 настоящего договора и исходными данными.

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

4.2.3. Подготовить акт государственной историко-культурной экспертизы на основании изучения иконографического материала, истории объекта культурного наследия и проектной документации. Предоставить его совместно с «Заказчиком» на согласование в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет), в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.4. В случае получения замечаний от Комитета к результату работ, «Исполнитель» обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств, и повторно направить на согласование в Комитет.

4.2.5. Передать «Заказчику» Акт государственной историко-культурной экспертизы, указанный в п. 4.2.3, 1.2. настоящего договора.

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

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

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный в п. 4.2.3, 1.2. акт составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Куваевой Юлией Петровной и Глинской Наталией Борисовной, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 06/26-4-1 и 06/26-4-2 от 17.03.2026 г.

5.2. Исполнением работ по Договору считается сдача Заказчику результата работ, указанного в п. 1.2., п. 4.2.3 и подписание сторонами Акта сдачи-приемки выполненных работ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, регулируются путем переговоров. При не достижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в форме дополнительного соглашения и подписаны всеми сторонами.

7.3. Все, что не урегулировано настоящим договором, регулируется действующим гражданским законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Исполнитель»:

Калинин Валерий Александрович



Калинин В.А.

«Заказчик»

ООО «Эдельвест»



Генеральный директор ООО «Эдельвест»

Бачулашвили М.М.