

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт и реставрация фасадов). (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», выполненной ООО «ИнвестСтрой» в 2026 г. (шифр 2025-182)

Дата начала проведения экспертизы	29.06.2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	31.08.2026 г.
Место проведения экспертизы	г. Выборг, г. Санкт-Петербург
Заказчик экспертизы (заявитель)	ООО «ИвестСтрой», генеральный директор Митрофанов А.И. Адрес: 199106, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. муниципальный округ Гавань, пл. Морской Славы, д. 1, лит. А, офис 6121 ОГРН 1157847303240 ИНН 7813229953 КПП 780101001 тел/факс: +7-(921) 649-82-99; 8-(812) 999-82-99

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

Фамилия, имя, отчество	Куваева Юлия Петровна, председатель экспертной комиссии
Образование	Высшее Санкт-Петербургский инженерно-строительный институт (1992 г.), Академия реставрации, г. Москва, 1995 г. – архитектор-реставратор
Специальность	архитектор I категории
Стаж работы по профессии	34 года
Место работы и должность	Архитектор-реставратор, архитектор I категории ООО «Спецпроектреставрация-Выборг»; аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы МК РФ приказами № 1750 от 01.10.2025 г. (п. 3) и № 141 от 28.01.2026 г. (п. 2)
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; - документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ

	территории объекта культурного наследия; - разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов
Фамилия, имя, отчество	Глинская Наталия Борисовна, секретарь экспертной комиссии
Образование	Высшее (Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры им. И. Е. Репина)
Специальность	искусствовед
Стаж работы по профессии	48 лет
Место работы и должность	заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МК РФ № 3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
Фамилия, имя, отчество	Калинин Валерий Александрович, член экспертной комиссии
Образование	Высшее (Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет)
Специальность	инженер-строитель
Стаж работы по профессии	23 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.

«31» августа 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Н.Б.

«31» августа 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Эксперт, член экспертной комиссии:

Калинин В.А.

«31» августа 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Основания проведения государственной историко-культурной экспертизы:

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

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

Определение соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт и реставрация фасадов). (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», выполненной ООО «ИнвестСтрой» в 2026 г. (шифр 2025-182)

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 М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт и реставрация фасадов). (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», выполненная ООО «ИнвестСтрой» в 2026 г. (шифр 2025-182).

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 "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт и реставрация фасадов). (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», ООО «ИнвестСтрой», 2026 г. (шифр 2025-182), в следующем составе:

Раздел I. Предварительные работы:

- Том 1.1. Часть 1. Исходно-разрешительная документация (шифр 2025-182-ИРД);
- Том 1.2. Часть 2. Предварительные исследования (шифр 2025-182-ПИ);
- Том 1.3. Часть 3. Фотофиксация (шифр 2025-182-ФФ).

Раздел II. Комплексные научные исследования:

- Том 2.1. Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр 2025-182-ИАБИ);
- Том 2.2. Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры) (шифр 2025-182-ОЧ);
- Том 2.3. Часть 3. Инженерно-технические исследования (шифр 2025-182-ИТИ);
- Том 2.4. Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам (шифр 2025-182-ИХТИ);

Раздел III. Проект ремонта и реставрации:

- Том 3.1. Часть 1. Пояснительная записка (шифр 2025-182-ПЗ);
- Том 3.2. Часть 2. Архитектурные решения (шифр 2025-182-АР);
- Том 3.3. Часть 3. Конструктивные решения (шифр 2025-182-КР);
- Том 3.4. Часть 4. Технологические рекомендации по реставрации фасадов (шифр 2025-182-ТР);

- Том 3.5. Часть 5. Проект организации проведения работ по сохранению ОКН (шифр 2025-182-ПОР).
- 2. Технический паспорт здания по адресу: г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, от 1983 г.
- 3. Выписка из ЕГРН на здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, от 20.07.2026 г.
- 4. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия». Выдержка.
- 5. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.05.2025 г. № 01-03/25-27 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».
- 6. Паспорт объекта культурного наследия от 13.03.2026 г.
- 7. Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 04.03.2026 г. № 05-02/26-18.
- 8. Проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина", по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2026 г. (шифр 08-2025).
- 9. Акт технического состояния от 30.01.2026 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 фасадов объекта культурного наследия регионального значения по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, выполнены на основании изучения представленной ООО «ИвестСтрой» проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом

М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный р-он, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12.

2) При проведении государственной историко-культурной экспертизы выполнены:

- изучение историко-архивных и библиографических исследований, архивных материалов и библиографических источников по зданию;
- изучение и анализ проектной документации, представленной на экспертизу;
- ознакомление и изучение Предмета охраны объекта;
- ознакомление, изучение и анализ правоустанавливающих документов;
- ознакомление с объектом в натуре и выполнение фотографических изображений фасадов объекта (общие виды, фрагменты);
- анализ соответствия представленной проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

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

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований (в соответствии с п. 20, пп. «к» Постановления правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»):

Общие сведения:

Объект «Жилой дом М. Шушина» расположен в историческом центре г. Выборга на участке № 28, квартала № 7 бывшего городского района Линнойтус (согласно генплану города 1861 г.), по адресу: ул. Крепостная, 12.

История формирования квартала, участка и его застройки

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

Расположенная юго-восточнее острова с Замком конца XIII в. материковая часть со скалистым и крутым мысом, постепенно заселялась и застраивалась. Поселение размещалось по берегам С-З части мыса. Были проложены главные дороги, построены собор, Доминиканский (Черных братьев) и Францисканский (Серых Братьев) монастыри, гавань. Узкие и извилистые улицы изгибались вверх и вниз по холмам. Купцы занимали места вблизи гавани.

В 1403 г. Выборг получил статус города. Началось интенсивное развитие застройки вдоль Карельской дороги, где сосредотачивалась основная торговля, связанная с сухопутным путем. Здесь селились иностранные купцы, вследствие чего улицу называли Немецкой (совр. участок Северного вала, переходящий в совр. ул. Прогонная).

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

внутри укреплений стала называться Каменным городом.

Радиально-кольцевая планировочная структура города была нерегулярной. Внешнее кольцо составляли каменные городские стены, внутреннее - 2 улицы, отходившие в противоположные стороны от предмостовой площади: Восточная (Немецкая) и Западная. Были проложены 3 основные улицы, остальные располагались в хаотичном порядке. Застройка с деревянными жилыми и хозяйственными домами развивалась с учетом скалистого рельефа и расположения доминант. Центром был Кафедральный собор и Соборная площадь.

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

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

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

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

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

Попытки упорядочить планировку Выборга и провести санитарные меры предпринимались с 1540-х гг. Предписывалось расширить поперечные улицы путем переноса домов и отнести постройки от городской стены, замостить камнем улицы, снести бани, устроить отхожие места в земле, понизить заборы для наблюдений за пригородной территорией с городской стены; в 1555 г. - перенести скотные дворы и свинарники за пределы городских стен, засыпать ямы, удалить нечистоты, заменить деревянные дома на каменные. Предписания выполнялись плохо, и к 1575 г. новые каменные здания так и не были построены.

Деревянная застройка неоднократно уничтожалась в результате пожаров. В 1602 г. в противопожарных целях предписывалось ввести надзор и расширить улицы и переулки. После сокрушительных пожаров новые дома стали строить целиком каменными либо деревянными на каменных подвалах.

После пожаров 1620 и 1628 гг. в 1640 г. был разработан и утверждён новый генеральный план города с урегулированием его планировочной структуры. Каменный город разделился на прямоугольные кварталы. Улицы проводились прямолинейно и почти без учета рельефа. Направления старых улиц служили прокладке новых. Основу уличной сети составили 4 улицы вдоль мыса с С-З на Ю-В. Скотопрогонная ул. (Карьяпортингсгатан), упиравшаяся в Главные ворота у Круглой башни, была выпрямлена. Направление ул. Верхней сохранила шедшая от Абовского моста к стенам Новой крепости ул. Большая (ул. Королевы, совр. Крепостная). От нее к северу проложили 2 выпрямленные поперечные улицы: Серых братьев (проходила Францисканского монастыря, совр. ул. Краснофлотская), и Весипортингсгатан (совр. ул. Водной заставы). Сформировалась трапецевидная конфигурация современного квартала, и определились его границы: С-В – Скотопрогонная, Ю-В – Серых братьев, Ю-З – Большая, С-З – Весипортингсгатан.

Были установлены противопожарные требования к застройке и презентабельность внешнего облика города. Владельцев участков у Ратушной площади и Кафедрального собора обязывали возводить только каменные здания. Был определен социальный характер расселения жителей. Вдоль ул. Большой селились ратманы, бургомистры, богатые купцы.

В исследуемом квартале размещалось 10 земельных участков. Направления внутренних границ сохранились за счет расположения сохранившихся строений дорегулярной планировки города. Почти прямоугольный в плане рассматриваемый участок располагался в Ю-З части квартала. Сведений о владельцах участка во 2-ой половине XVII в. не выявлено.

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

После завоевания города русскими разрушенная застройка восстанавливалась, строилась новая. Старая городская стена частично перестроилась. Возникали пригороды (форштадты); с С-З от Замка в 1730-1740-х гг. строились укрепления Крепости Корон-Санкт-Анна, названные в честь царствовавшей императрицы Анны Иоанновны. Планировка средневекового города не претерпела особых изменений.

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

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

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

В 1768 г. в площадь участка, на котором расположен объект, входил участок № 44 (владелец К. Капраман), и западная часть участка № 43 (владелец вдова А. Сильямант). В его застройку входили: 2 жилых каменных дома, 2 ледника, погреб и конюшня.

К концу 1780-х гг. усадебный дом расширен пристроенным к нему со стороны двора служебным корпусом. Здание получило Г-образный план. Владелец усадьбы на этот период не установлен. На соседних участках размещались похожие малоэтажные усадьбы с жилыми домами по красным линиям, службами и хозяйственными строениями в глубине дворов.

Застройка продолжала подвергаться пожарам. Пожар 1793г. разрушил почти весь Каменный город: были уничтожены деревянные строения, разрушены Кафедральный собор, монастырь Черных братьев, другие дома. В квартале сохранились каменные здания и подвалы жилых и служебных построек. На участке № 44 сохранился жилой дом с дворовым крылом.

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

В начале XIX в. усадьба № 146 принадлежала купцу К. Бартраму. Застройка увеличилась за счет угловой восточной дворовой пристройки к главному дому, расширения С-З крыла вдоль внутриквартальной границы и постройки вдоль центральной части Ю-В границы деревянных служб. Усадьбы на соседних участках также расширялись. С 1818 по 1830 гг. усадьбой на участке, получившим к 1820 г. № 28, владела вдова Х. Бартрам.

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

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

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

В 1860 г. усадьбой владел кондитер Й. Дюриш. На участке № 28 сформировалась малоэтажная застройка с расположенными по его периметру строениями: двухэтажным каменным жилым домом по красной линии улицы, каменным сараем со 2-ым жилым этажом вдоль С-З границы и 2 одноэтажными деревянными хозяйственными постройками.

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

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

С 1871 г. по строительному уставу в Линнойтус разрешалось строить только каменные дома. Общественные и жилые здания располагали по красным линиям, хозяйственные – в глубине дворов.

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

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

При владельце усадьбы, консуле Ф. Ричардте, произошли изменения в объемно-пространственной структуре застройки участка. В 1888 г. усадьба была реконструирована (арх. Б. Бломквист). На месте старых деревянных строений появились 2 каменных. В 1890 г. к внутреннему западному углу дома был пристроен двухэтажный объем. В 1891 г. при промышленнике М. Курикки была проведена перепланировка помещений жилого дома со смещением арочного проезда влево (арх. Е.А. Краук). В результате изменился облик фасадов с сохранением стилистики. В дворовом служебном С-В корпусе была устроена лестничная клетка.

В 1892 г. лицевой фасад получил незначительные изменения (арх. Бломквист). Часть каменного служебного флигеля была приспособлена под цеха по изготовлению извести. В 1895 г. усадьба выкуплена пекарем Р. Флекенштейном. Общая сложившаяся объемно-пространственная структура комплекса усадьбы сохранялась без изменений до конца 1910-х гг. С 1907 по 1916 гг. она оставалась в собственности жены пекаря и его потомков.

В 1919 г. к С-В хозяйственному крылу был пристроен каменный объем бойлерной в связи с устройством в северной части служебного флигеля сауны (арх. П. Уотила).

В 1923 г. облик лицевого фасада дома изменился при переделке узких окон в широкие витрины и уменьшением ширины входов в торговые секции (арх. О. Талонен).

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

К 1939 г. на участке № 28 сохранялась городская усадьба из трехэтажного главного каменного дома и двухэтажных дворовых служебной и жилого строений. На других участках также происходили изменения: где-то сохранились малоэтажные каменные усадьбы с деревянными постройками, где-то возводились многоэтажные доходные каменные дома.

Во время боевых действий 1939-1940 гг. главный дом получил незначительные повреждения. В 1941 г. он получил разрушения, включившие утрату крыши и перекрытий. Меньше всего пострадал С-В флигель. Ремонт дома начался в середине 1942 г. К 1944 г. восстановительные работы не были завершены; уличный корпус с частью Ю-В дворовой постройкой и северная часть дворового Ю-В корпуса остались полуразрушенными.

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

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

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

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

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

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

К 1793 г. лицевой фасад дома в 6 основных осях был решен в упрощенном стиле ранне-

го классицизма и прорезан прямоугольными окнами, смещенными относительно друг друга по осям. Полуциркульные входы размещались по 1-ой, 2-ой и 4-ой осям. Фасад завершался карнизом. Уличный корпус был покрыт двухскатной крышей с вальмой, дворовый флигель – односкатной. К 1799 г. в С-З части участка была восстановлена деревянная хозяйственная постройка.

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

В середине 1830-х гг. усадьбу приобрел купец М. Шушин и в 1835 г. он провел ее реконструкцию (арх. К. Лесциг). Жилой двухэтажный каменный дом по красной линии Катаринанкату был расширен до С-В границы.

Лицевой фасад, сохранив стиль классицизма, был дополнен новыми архитектурно-декоративными элементами и деталями. Проемы были перебиты, заложены либо перестроены. Фасад приобрел двухчастную композицию, подчеркнувшую старый объем и пристройку. Он получил 8 осей, 2 яруса разделялись межэтажной тягой. Старый объем получил симметричную композицию и был выделен центральным слабо выступающим ризалитом в 3 оси, завершавшимся треугольным фронтоном с полукруглым окном. Фасад был гладко оштукатурен и имел рустованный 1-ый этаж. Первый ярус старого объема в 7 осей был прорезан чередовавшимися прямоугольными оконными и дверными проемами. Были немного изменены небольшие, почти квадратные окна 1-го яруса. Первоначальное расположение оконного и дверного проемов сохранилось только по 3-ей и 4-ой осям. Прежний дверной проем был смещен на 2-ую ось, на его месте появилось окно. Прямоугольные проемы 2-го яруса располагались по осям нижних. Правая, пристроенная часть лицевого фасада в 1 ось была прорезана прямоугольными проемами: в 1-ом ярусе - широким и высоким проемом с дверными по обеим сторонам от него, на 2-ом ярусе - широким спаренным тройным оконным проемом. Проемы 2-го этажа выделили подоконными тягами, на 1-ом этаже остались прежние. Широкий проем 2-го этажа в пристроенном объеме получил оформление в виде фланкирующих полуколонок, прямого сандрика и подоконного простого фриза. Фасад завершался венчающим карнизом.

Дворовые фасады имели простое архитектурное решение и завершались карнизами.

Планировочная структура 1-го этажа в старом объеме разделялась на 3 торговые секции. В пристроенном объеме, с левой стороны от арочного проезда размещался вход, ведущий по лестнице на 2-ой этаж в квартиру Шушина, с правой стороны был вход в службы. Вход в службы 2-го этажа с Г-образной в плане лестницей находился во внутреннем западном углу здания. Помещения разделялись кирпичными стенами и деревянными перегородками. Перекрытия были деревянными по деревянным балкам. Комнаты отапливались печами

Северо-западный флигель, имевший к этому времени 2 яруса, сохранился без

изменений. В Ю-В постройке размещались хозяйственные помещения.

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

В 1849 г. при кондитере Д. Клопатте была перестроена часть служебного С-З флигеля (арх. К. Лесциг). На месте деревянных сараев на каменных подвалах вдоль С-З границы появились 2 кирпичные двухэтажные постройки, 2-ой этаж которых приспособили под 2 квартиры с входами по деревянному пристроенному крыльцу.

До конца 1880-х гг. объемно-пространственная структура усадьбы не менялась. Ее застройка носила периметральный характер. Заезд на участок сохранялся с правой стороны жилого дома через сквозной арочный проезд.

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

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

Планировочная структура С-В флигеля имела четырехчастную структуру с отдельными входами. В правой части 1-го этажа размещалась конюшня, слева - 3 служебных помещения (в левом крайнем была деревянная лестница на 2-ой этаж). Вход в подвал осуществлялся из сохранившегося каменного объема, расположенного перед флигелем по центральной оси.

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

В 1890 г. к внутреннему западному углу главного дома был пристроен объем (арх. Б. Бломквист). Часть наружной дворовой стены была разобрана, и С-В фасад приобрел ризалит

с 3 проемами на 1-ом этаже, включая вход в торговую секцию, и 2 проема на 3-ем этаже. Между ризалитом и стеной С-З крыла был встроен объем с лестницей для спуска в подвал. В помещениях в С-З части главного дома и Ю-З части С-З крыла была проведена перепланировка. В С-З части здания появилась винтовая лестница для сообщения с торговой секцией.

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

В арочном проезде было устроено перекрытие из кирпичных сводов «монье» по металлическим балкам, арки проезда стали сегментными, в уличном объеме правой части сохранились деревянное перекрытие над техподпольем и межэтажное монолитные ж/б перекрытия.

Изменилось оформление лицевого фасада. Цоколь был оштукатурен под «шубу», рустованный 1-ый этаж сохранил гладкую штукатурку. Над проемами 2-го этажа появились прямые сандрики с консолями. Обрамление широкого проема 2-го этажа с правой стороны фасада было сохранено. Изменился облик правой части 1-го этажа: между 6-ой и 7-ой осями появился широкий проем сквозного проезда во двор с сегментной аркой, на месте прежнего проема разместился широкий витринный проем, совмещенный с дверным. Вход слева был сохранен, а справа на месте дверного проема было устроено ложное прямоугольное окно.

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

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

В 1919 г. в С-В части С-З флигеля помещения 1-го и 2-го этажей получили новую функцию (арх. П. Уотила): на 1-ом этаже разместилась бойлерная, на 2-ом - сауна.

В 1923 г. изменилось композиционное решение 1-го этажа лицевого фасада уличного

корпуса (арх. О.Талонен). Оконные проемы в старом объеме переделали в широкие витрины, входы в торговые секции заузили. В связи с расположением крайней левой витрины не по одной оси с окном 2-го этажа фасад старого объема получил асимметричную композицию.

В 1934 г. уличный корпус и Ю-З часть Ю-В дворового крыла надстроили 3-им этажом (арх. О. Грипенберг). Правая часть дворового С-З фасада дополнилась треугольным фронтоном. Здание стало доходным домом с торговыми секциями в 1-ом этаже главного корпуса.

Изменился облик главного фасада. Витринные проемы перебили, опустили и сместили по горизонтали. Проем слева, объединенный с входным, правый откос которого остался на прежнем месте, расположился по центральной оси проемов 2-го этажа и имел равную им обоим ширину. Справа входной и ложный оконные проемы ликвидировали, а устроенный новый витринный, объединенный с дверным, расположенным слева с сохранением его левого откоса, расположился по центральной оси новых проемов верхних этажей. Вход по центральной оси ризалита сохранился на прежнем месте; по бокам от него появились витрины, сохранившие расположение откосов по наружным сторонам. Окна старой части дома сохранились, в новой появились проемы в виде горизонтального ленточного остекления. Прямоугольные проемы надстроенного этажа расположились чуть выше верхней отметки разобранного карниза по осям нижних проемов с меньшей высотой. В простенках под ними был выполнен декор в виде горизонтальных ниш с геометрическим орнаментом. Венчающий карниз с упрощенным фризом расположился чуть выше отметки прежнего фронтона. Ризалит завершался треугольным фронтоном с полуциркульным окном. Крыша сохранилась двухскатная.

В композиционно-художественном решении лицевого фасада, сохранившего стиль упрощенного классицизма, появились элементы, присущие стилю функционализма: широкие прямоугольные витрины, совмещенные с дверными проемами, ленточное остекление, геометрический орнамент. Дворовые фасады сохранили простое решение.

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

Северо-западное крыло разделилось лестничными клетками на 3 части, в С-В флигеле новая лестница разделила его объем на 2 части. Часть проемов была перебита либо смещена, местами дверные проемы заменили на оконные и наоборот.

Первый этаж главного дома в его старой части разделился на 3 торговые секции, 4-ая осталась справа от арочного проезда. Торговый зал 1-ой секции в связи с встроенным объемом новой лестничной клетки получил почти Г-образный план. Две следующие секции, разделенные деревянной перегородкой, имели общий наружный вход и внутренний тамбур

треугольной в плане формы, в котором в обе стороны были устроены входы в помещения. Первая и 2-ая секции имели выход на новую лестничную клетку. Подсобное помещение 3-ей секции освещалось окном, сохранившимся в стене арочного проезда. Четвертая секция была изолирована от лестничной клетки и имела только санузел, расположенный под ее маршем.

Второй этаж главного корпуса получил 4 квартиры, 2 боковые были расширены в стороны дворовых крыльев, 3-ий этаж разделили на 4 квартиры. На вторых этажах дворовых крыльев и С-В флигеля разместились квартиры.

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

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

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

Во 2-ой пол. 1950-х гг. проведен капремонт дома с сохранением жилой функции. Объемно-пространственная структура была восстановлена. Облик уличного фасада изменился в связи с закладкой входа, расположенного по центральной оси ризалита, утратой исторических дверей, заменой лучковых перемычек арок сквозного проезда на прямые, искажением рисунка расстекловки заполнения проемов. Торговая функция боковых секций сохранилась. Другие фасады восстановили с изменениями (заложены, заужены и устроены новые проемы)

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

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

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

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

включения его в ЕГРОКН (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Приказом Комитета по культуре Ленинградской области объект включен в ЕГРОКН в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием и адресом: «Жилой дом М. Шушина», Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, были утверждены границы его территории и предмет охраны (приложение 6). В 2025 г. предмет охраны объекта культурного наследия уточнен; в приказ от 2017 г. Комитетом по сохранению культурного наследия Ленинградской области внесены изменения (приложение 7).

Паспорт на объект культурного наследия оформлен 13.03.2026 г. (приложение 8).

В 2025-1026 гг. проведен ремонт крыши с реставрацией венчающих карнизов фасадов.

Сведения о выполненных проектных работах и их результатов:

Были проведены работы по обследованию состояния фасадов здания.

Рассмотрены разделы документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт и реставрация фасадов). (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», ООО «ИнвестСтрой», 2026 г. (шифр 2025-182), разработанной на основании Задания Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 25.11.2025 г. № 05-05/25-87 (приложение 2).

Раздел I. Предварительные работы:

Том 1.1. Часть 1. Исходно – разрешительная документация (шифр 2025-182-ИРД);

Том 1.2. Часть 2. Предварительные исследования (шифр 2025-182-ПИ);

Том 1.3. Часть 3. Фотофиксация (шифр 2025-182-ФФ)

Том 1.1. Часть 1. Исходно – разрешительная документация

В разделе представлено следующее:

а) Действующая лицензия МК РФ ООО «ИнвестСтрой» № МКРФ 21115 от 19.02.2021 г. (рег № в реестре учета лицензий 0040-00103-00/0049744), на основании которой проектная организация разработала рассматриваемую проектную документацию.

б) Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 25.11.2025 г. № 05-05/25-87 (приложение 2).

в) Технический паспорт здания 1987 г. с поэтажными планами от 1983 г.

г) Документы Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области:
- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О

включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия». Выдержка (приложение 6);

- Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.05.2025 г. № 01-03/25-27 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия» (приложение 7);
- Паспорт объекта культурного наследия от 13.03.2026 г. (приложение 8).

д) Правоустанавливающий документ на здание (выписка из ЕГРН).

Том 1.2. Часть 2. Предварительные исследования

В данном томе представлены:

- а) Общие данные с перечнем исходных для проектирования и нормативных документов.
- б) Характеристика объекта с его кратким описанием: датами постройки и изменений (перестроек, пристроек, ремонтов и т.п.), описанием фасадов.
- в) Акт технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (приложение 10); Акт утрат первоначального облика объекта культурного наследия; Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

По результатам визуального технического осмотра общее состояние фасадов, его материалов и элементов, оценивается в целом как неудовлетворительное:

- цоколи: *уличный фасад* – оштукатурен и окрашен (намокание, растрескивание, утраты штукатурки); *арочный проезд* – бетонный (трещины, потеря устойчивости и штукатурный); *дворовые фасады* – облицовка гранитными блоками (выветривание раствора из швов, локальная деструкция поверхности, биопоражения); *торцевые фасады и брандмауэрные стены* – цементная штукатурка (утраты, деструкция кирпичной кладки, биопоражение, намокание).
- отмостка: *с улицы* – покрытие тротуарной бетонной плиткой (состояние удовлетворительное), *во дворе и в арочном проезде* – асфальт (трещины, просадки, утраты);
- наружные стены и отделка: кирпичные, оштукатурены (1-ый этаж лицевого фасада рустован); кладка разновременная (красный глиняный кирпич на известково-песчаном и цементно-песчаном растворе, силикатный кирпич на цементно-песчаном растворе); наблюдаются

утраты и отслоение штукатурки, деструкция открытой кладки, вертикальные трещины в перемычках и под проемами, участки увлажнения, биопоражения;

- перекрытия: в сквозном арочном проеме – кирпичные своды «монье» (многочисленные трещины, утраты штукатурки, деструкция открытой кирпичной кладки);

- архитектурно-декоративные элементы фасадов: кирпичные и бетонные, оштукатуренные; часть элементов утрачена (локальные утраты штукатурки и утраты с оголением кирпичной кладки, утраты красочных слоев; искажение профилей элементов; биопоражения, волосяные трещины, следы намокания); венчающие карнизы отреставрированы при ремонте крыши в 2025-2026 гг.;

- витринные и оконные проемы: по уличному фасаду расположение историческое, по дворовому С-В фасаду 1 оконный проем устроен на месте дверного (проем заложен), в левой стене арочного оконный проем заложен; заполнения проемов – старые столярные, частично заменены на металлопластиковые;

- дверные проемы: на уличном фасаде исторический проем между витринами заложен, на дворовом С-В на месте дверного устроен оконный; заполнения остальных проемов: уличный фасад – из металлопластика, дворовые фасады – старые деревянные и металлические двери;

- входные ступени: гранитные (смещение блоков, утрата шовных растворов, сколы, нижние ступени утоплены в асфальт);

- лестницы: лестничный спуск в подвал одноэтажной восточной пристройки к Ю-В флигелю и подпорная стена прямка – бетонные (деструкция бетона, сколы, выбоины);

- козырьки: поздние навесы с покрытием из шифера на деревянных столбах, часть козырьков утрачена; состояние существующих неудовлетворительное;

- элементы водоотведения (водосточные трубы, линейные окрытия, оконные и витринные отливы): водосточные трубы заменены при ремонте крыши в 2025-2026 гг.; линейные окрытия, карнизы проемов – металлические (коррозия элементов, дефекты различного характера).

В Акте определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия представлены виды работ, касающиеся ремонта и реставрации фасадов.

На основании визуального осмотра фасадов предусматривается ремонт и реставрация: ремонт и усиление кирпичной кладки стен в местах трещин; гидроизоляция стен в цокольной зоне; реставрация и ремонт цоколя; ремонт и усиление перекрытия арочного проезда; реставрация и ремонт штукатурной поверхности; замена оконных и дверных заполнений МОП; находящихся в неудовлетворительном состоянии; замена линейных окрытий и отливов; замена конструкции лестничного спуска дворового фасада; реставрация и ремонт конструкции входных ступеней дворового фасада; устройство отмостки у торцевых фасадов и брандмауэрных стен; восстановление наружной лестницы для доступа в помещение С-В части Ю-В корпуса; укладка существующих действующих домовых инженерных сетей в кабель-каналы; монтаж козырьков у входов в лестничные клетки.

При проведении работ, указанных в Акте влияния, сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема здания и существующая объемно-планировочная структура.

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

По результатам оценки вывода Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Вывод Акта влияния достаточно обоснован для принятия дальнейших решений в проектной документации по сохранению объекта культурного наследия и разработки следующих разделов 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», ГОСТ Р 70632.2-2013 «Сохранение объектов культурного наследия. Технологические процессы подготовки раздела научно-проектной документации. Проект реставрации и приспособления». Часть 2. Стадия «Проект».

Том 1.3. Часть 3. Ф о т о ф и к с а ц и я (шифр 2025-182-ФФ)

Фотофиксация фасадов здания (общих видов, фрагментов, элементов и деталей) выполнена в полном и достаточном объеме для дальнейшей разработки проектной документации.

Раздел II. Комплексные научные исследования:

Том 2.1. Часть 1. И с т о р и к о - а р х и в н ы е и б и б л и о г р а ф и ч е с к и е и с с л е д о в а н и я (шифр 2025-128-ИАБИ);

Том 2.2. Часть 2. Историко – архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры) (шифр 2025-128-ОЧ);

Том 2.3. Часть 3. Инженерно – технические исследования (шифр 2025-128-ИТИ);

Том 2.4. Часть 4. Инженерные химико - технологические исследования по строительным и отделочным материалам (шифр 2025-182-ИХТИ)

Том 2.1. Часть 1. Историко - архивные и библиографические исследования

В данном томе представлены:

а) Общие сведения о здании.

б) Историко-архивные и библиографические исследования, включающие: краткую историческую справку об истории развития квартала и участка, строительства здания в целом, его изменений и использования в процессе его существования; иконографический материал.

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

Том 2.2. Часть 2. Историко – архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры)

В данном томе представлены:

а) Пояснительная записка с общими данными с перечнем документов, на основании которых проведены исследования; характеристикой объекта и его описанием, включая дату постройки и даты дальнейших изменений, описание архитектурных обликов фасадов; описанием исследований; описанием дефектов фасадов.

б) Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 04.03.2026 г. № 05-02/26-18 (приложение 9).

в) Обмерные чертежи фасадов: общие данные с ведомостью обмерных чертежей; фасады с сечениями наружных стен по горизонтали и вертикали (на лицевом фасаде на дворовых фасадах в расположении МОП) с фиксацией дефектов (закладок проемов, утрат штукатурки и деструкции кладки наружных стен и в перекрытии сквозного арочного проезда); шаблоны элементов декора; фасады с картограммами дефектов и сечениями наружных стен по горизонтали и вертикали; ведомость оконных заполнений; ведомость дефектов.

Историко-архивные и библиографические исследования объекта, архитектурные исследования, обмеры фасадов выполнены в соответствии с требованиями государственной охраны объектов культурного наследия и представлены в достаточном объеме для разработки дальнейших разделов проектной документации.

В томе представлено следующее:

а) Введение с общими данными, перечнем нормативных документов, целями и задачами обследования, сведениями об использовании классификации повреждений и о рассмотренных в процессе обследования документаций, разработанных ранее.

б) Краткое историческое описание объекта, сведения о ремонтах.

в) Краткая характеристика здания с описанием его конструктивной схемы (структуры), иные сведения.

г) Описание технического состояния фасадов здания, дворовой территории с перечнем выявленных дефектов.

д) Описание обнаруженных дефектов на основании результатов детального обследования исследуемых конструктивных элементов: фундаментов на основании проведения шурфов (2 шт.) для определения наличия гидроизоляции; цоколей; наружных стен; заполнений проемов и их перемычек; перекрытия сквозного арочного проезда; лестничного спуска и подпорных стенок прямка; входных ступеней, козырьков, пожарных лестниц, сопровождающееся фотофиксацией.

е) Рекомендации по проведению ремонта и реставрации фасадов здания.

ж) Заключение, подтверждающее техническое состояние строительных конструкций.

з) Чертежи: схемы фасадов с показанием дефектов, разрушений, утрат и т.п.

и) Акты зондажей (17 шт.), выполненных в местах перемычек проемов, трещин по стенам; чертежи шурфов (2 шт.); схема определения прочности и влажности кирпичной кладки.

к) Фотофиксация: общие виды фасадов, их фрагменты с фиксацией мест дефектов.

л) Ведомость дефектов с описанием, причиной возникновения, рекомендациями по устранению.

м) Таблица определения степени физического износа.

н) Заключение о необходимости проведения ремонта фасадов.

о) Приложения, включающие: протоколы испытаний кирпичной кладки; расчеты балок перекрытия сквозного арочного проезда, кирпичного простенка в заданном (определенном) месте на лицевом фасаде, наружной стены лицевого и дворового фасадов; теплотехнический расчет ограждающих конструкций (наружных стен)

Инженерно-техническое обследование фасадов выполнено на основании выданного госорганом охраны объектов культурного наследия разрешения (приложение 9).

По результатам инженерно-технического исследования фасадов определено:

- фундаменты: ленточные бутовые, сложены без раствора, имеются локальные высыпания грунта из швов; гидроизоляция отсутствует; состояние – работоспособное;

- наружные стены: кирпичные, оштукатуренные; кладка разновременная (красный глиняный кирпич на известково-песчаном растворе и цементно-песчаном растворе, силикатный кирпич на цементно-песчаном растворе (места докомпановок); состояние ограничено работоспособное: локальные и глубокие трещины в штукатурке и в местах обнаженной кладки различного направления, характера и происхождения, отслоения и утраты штукатурки, биопоражения, места докомпановок цементом, следы увлажнения стен в цокольной части в результате отсутствия гидроизоляции (по проведенным расчетам повышенная влажность в нижней части стен) и подкарнизной частях (в результате ранее неудовлетворительного состояния карнизных свесов (заменены при ремонте крыши в 2025-2026 гг.); деструкция кирпичной кладки в местах штукатурки с выпадением кирпичей; согласно теплотехническому расчету стен сопротивление теплопередаче недостаточное; согласно поверочным расчетам прочность конструкций наружных стен достаточна для восприятия эксплуатационных нагрузок;
- цоколь: облицовка гранитными плитами (дворовые фасады); штукатурка (лицевой фасад и часть дворовых и торцевых фасадов и брандмауэрных стен; бетонный (вдоль одной стены сквозного арочного проезда, наблюдается отхождение от стены; на гранитном цоколе: выветривание раствора из швов, сколы, местами докомпановки цементом, биопоражения, нижняя часть цоколя скрыта под асфальтом; на оштукатуренных цоколях: увлажнения, трещины, утраты штукатурки, деструкция кирпича, биопоражения;
- перекрытие сквозного арочного проезда: кирпичные своды «монье» по металлическим балкам, состояние ограничено работоспособное: утраты штукатурки, трещины в штукатурке и кирпичной кладке, локальная деструкция кладки с выпадением отдельных кирпичей; следы намокания, коррозия металлических элементов; согласно проверочному расчету прочность и жесткость балок перекрытия соответствует действующим нормам и правилам;
- оконные, витринные и дверные проемы: столярные старые и из металлопластика; столярные заполнения в неудовлетворительном состоянии: отслоение окрасочных слоев, трещины в древесине, локальная деструкция древесины, деформации элементов; перемычки проемов: кирпичные клинчатые (в витринных проемах усилены металлическими балками), металлические (в уровне цоколя на дворовом фасаде выявлена кирпичная лучковая перемычка заложенного продуха): общее состояние ограничено работоспособное: трещины в кирпичных перемычках, поверхностная коррозия металла в местах утрат штукатурки;
- входные ступени и площадки: из гранитных блоков серого цвета (сколы, выбоины, деформации, биопоражения), нижние ступени просели либо скрыты под асфальтом;
- лестницы: *лестничный спуск в прямке*: ступени и подпорная стена прямка – бетонные (трещины, сколы и выбоины); *лестница одноэтажной пристройки Ю-В дворового крыла*: бетонная, утрачена (в кладке стены сохранились подрубленные ступени); *пожарные лестницы*: металлические;

- козырьки: над частью входов навесы с покрытием из шифера на деревянных столбах в тривиальном исполнении.

Том 2.4. Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам

В томе представлены:

а) Общие сведения о выполненном обследовании.

б) Описание дефектов материалов и элементов лицевого и дворовых фасадов (кирпичной кладки, штукатурной отделки, архитектурного декора, входных степеней, заполнений оконных и дверных проемов, отделка цоколя), подтверждающихся фотофиксацией.

в) Лабораторные исследования отобранных образцов штукатурки, кирпичной кладки, элементов декора, древесины заполнений оконных проемов; петрографический и стратиграфический исследования отобранных образцов с их фотофиксацией и описанием.

г) Определение влажности строительных и отделочных материалов по отобранным образцам с протоколами исследования.

д) Выводы по результатам исследований, рекомендации по проведению ремонтно-реставрационных работ.

Инженерное химико-технологическое исследование строительных и отделочных материалов выполнено на основании выданного госорганом охраны объектов культурного наследия разрешения (приложение 9).

По результатам исследований выявлено:

- наружные стены: первоначальная кладка - кладка из глиняного полнотелого кирпича на известковом кладочном растворе. В местах утрат штукатурки поверхностная деструкция кирпича, утраты кирпича и шовных заполнений; в нижней части стен повышенная влажность, признаки капиллярного подсоса влаги, деструкция штукатурного слоя; кладка левой стены и перекрытия сквозного арочного проезда имеет крупные утраты, расслоения отдельных кирпичей;

- штукатурная отделка и окраска фасадов:

штукатурка - гладкая; первоначальный слой – раствор на известковом вяжущем (известково-песчаный - в большинстве отобранных образцов выявлены известковые растворы с добавлением цемента 1-3 %), иные поздние слои – цементно-известковые, цементно-песчаные;

окрасочные слои – на синтетическом вяжущем (загрязнения, отслоения многочисленных окрасочных слоев, утраты и деструкция штукатурки в связи с разуплотнением, морозным пучением, механическими повреждениями; следы увлажнения в верхней подкарнизной части и в нижней части стен, трещины, механические повреждения, наличие ремонтных докомпановок цементными составами, биопоражения); в образцах выявлены красочные слои разного цвета на силикатном и синтетическом вяжущих (бежевый и светло-бежевый цвета выявлены в окрасочных слоях стен сквозного арочного проезда); в большинстве слоев преобладает нижний

окрасочный слой светло-бежевого и бежевого цветов.

- архитектурный декор: оштукатурен и окрашен (загрязнения, отслоения и утраты окрасочных слоев, разрушения штукатурки, локальные трещины, цементные докомпановки); штукатурный раствор – на известковом вяжущем с добавлением цемента 2-3 %;

- цоколь: гранитный («рапакиви»): загрязнения, биопоражения поверхности камня, сколы, цементные докомпановки в местах утрат, локальные трещины, утраты раствора в швах; оштукатуренный (загрязнения, биопоражения, трещины, утраты, разрушения штукатурки, механические повреждения);

- входные ступени и площадки: гранитные (загрязнения, сколы, трещины в блоках, выветривание раствора из швов);

- оконные и дверные заполнения (МОП): столярные и из ПВХ (растрескивание и отслоения окрасочных слоев, трещины усушки, мелкие утраты и разрушения древесины, локальные повреждения и утраты отдельных деталей, загрязнения, коррозия металлических элементов); двери - металлические (коррозия металла, отслоения и утраты красочных слоев, загрязнения).

Раздел 3. Проект ремонта и реставрации:

Подраздел 1. Общая пояснительная записка:

Том 3.1. Часть 1. Пояснительная записка (шифр 2025-182-ПЗ);

Том 3.2. Часть 2. Архитектурные решения (шифр 2025-182-АР);

Том 3.3. Часть 3. Конструктивные решения (шифр 2025-182-КР);

Том 3.4. Часть 4. Технологические рекомендации по реставрации фасадов (шифр 2025-182-ТР);

Том 3.5. Часть 5. Проект организации проведения работ по сохранению ОКН (шифр 2025-182-ПОР)

Том 3.1. Часть 1. Пояснительная записка

В томе представлена пояснительная записка с общими положениями и основными проектными решениями по ремонту и реставрации фасадов, включающими архитектурные, конструктивные и технологические решения, перечень нормативных документов, на основании которых разработан проект.

Том 3.2. Часть 2. Архитектурные решения

В томе представлены:

а) Пояснительная записка, включающая: общие данные с перечнем документов, на основании которых разработаны архитектурные решения проекта; краткая характеристика и краткое описание объекта; краткое описание существующего состояния фасадов.

б) Перечень архитектурных решений, включающих: реставрацию штукатурки, кирпичной кладки и элементов декора фасадов с восстановлением утраченных; реставрацию гранитного цоколя; ремонт бетонного цоколя, лестничного спуска в подвал в бетонном приямке;

замену оконных и дверных заполнений в МОП; работы по элементам водосточной системы и существующих проложенным по фасадам коммуникациям; цветовые решения фасадов.

в) Чертежи: общие данные; фасады с горизонтальными и вертикальными сечениями наружных стен с указанием на них шаблонов архитектурно-декоративных элементов, восстанавливаемых элементов; фасады с показанием участков, подлежащих реставрации и ремонту штукатурки, кирпичной кладки, восстановлению декоративных элементов, маркировкой проемов с выделением заменяемых заполнений проемов с ведомостями дефектов и ремонтно-реставрационных работ; цветовые решения фасадов; шаблоны архитектурно-декоративных элементов, подлежащих ремонту, реставрации и воссозданию; чертежи заполнений оконных и дверных проемов; ведомость заполнений оконных и дверных проемов МОП.

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

Архитектурными решениями предусматривается следующее:

а) *Реставрация отделки фасадов:* удаление деструктированной, бухтящей известково-песчаной штукатурки с максимальным сохранением подготовительного слоя (в случае отсутствия сохранившегося подготовительного слоя удаление штукатурки до поверхности кирпичной кладки), поздних цементных докомпановок; очистка плотно держащихся и сохраняемых штукатурных слоев от краски и шпаклевок; расшивка трещин в сохраняемой штукатурке в необходимых местах; биоцидная обработка сохраняемой штукатурной поверхности; восполнение штукатурки в местах утрат и удаления; подготовка поверхности штукатурных слоев к окраске (грунтование, шпатлевание); окраска поверхности фасадов в 2 слоя (цвет - светло-бежевый цвет, близкий к S050-Y40R по NCS (определен по большинству образцов при проведении инженерных химико-технологических исследований).

б) *Реставрация кирпичной кладки:* расчистка кладки, обеспыливание поверхности; просушка кладки до влажности не более 3–4 %; обессоливание и удаление высолов; биоцидная обработка поверхности кирпича; укрепление ослабленных и деструктированных участков; инъектирование трещин; инъектирование кирпичной кладки перекрытия сквозного арочного проезда; восполнение мелких и крупных утрат кирпича; расчистка швов от загрязнений, биопоражений и деструктированного раствора, восполнение утрат раствора в швах.

в) Элементы декора:

Реставрация сохранившихся элементов декора: после удаления деструктированного штукатурного слоя расчистка кладки с восстановлением в местах утрат; восстановление профилей по шаблонам; восполнение утрат элементов известковыми и специальными штукатурными составами, финишная обработка, грунтование.

Восстановление утраченных гипсовых элементов: восстановление консолей прямых сандриков по аналогиям (изготовление модели, формы, отливка, монтаж, финишная обра-

ботка, грунтование).

Окраска отреставрированных и восстановленных элементов декора атмосферостойкими красками на силиконовой основе (цвет - «теплый белый» цвет (близкий к S 0502-Y по NCS).

Венчающий карниз (отреставрирован при ремонте крыши в 2025-2026 гг., окрашен в белый цвет): очистка поверхности от загрязнений и окраска заново за 2 раза идентичным, что и другие элементы декора цветом.

г) *Оконные и дверные проемы:*

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

- замена деревянных оконных заполнений МОП с сохранением рисунка расстекловки в стиле функционализма (материал - древесина хвойных пород); покраска в коричневый цвет (NCS S 7020-Y50R);

- замена металлических и деревянных дверей МОП (дворовые фасады) на деревянные филенчатые с восстановлением рисунка в стиле функционализма для визуального единого восприятия с рисунком расстекловки заполнений оконных проемов ленточного остекления;

- ремонт (окраска с лицевой стороны) оконных и дверных заполнений коммерческих помещений, и столярных и ПВХ-заполнений оконных проемов, принадлежащих жильцам, в единый цвет – коричневый (NCS S 7020-Y50R);

- ремонт и восстановление поврежденных штукатурных откосов оконных и дверных проемов; окраска в «теплый белый» цвет (NCS S 0502-Y).

д) *Козырьки над входами в подъезды:* демонтаж существующих тривиальных навесов; устройство металлических козырьков, выполненных по аналогии козырьков, сохранившихся в Выборге и применяемых на рубеже XIX-XX вв., с декоративными кронштейнами; окраска металлических элементов в черный цвет (NCS S8500-N), окрытие козырьков – металлическое (окраска в цвет кровли (RAL 7005,), примененный при ремонте крыши в 2025-2026 гг.).

е) *Линейные окрытия, водосточные трубы, иные элементы, выступающие за поверхность фасадов; пожарные лестницы:* демонтаж всех поврежденных элементов; подготовка основания с восстановлением и выравниваем опорных участков; монтаж линейных окрытий; ремонт сохраняемых металлических пожарных лестниц в соответствии с разработанной технологией; окраска всех металлических элементов за 2 раза в светло-бежевый цвет (NCS S050-Y40R) для единого художественно-композиционного восприятия облика фасадов.

ж) *Реставрация и ремонт цоколей:*

- гранитный цоколь: очистка поверхности камня; восполнение крупных и мелких утрат; расчистка разрушенных растворов в швах и восполнение утрат шовного раствора; биоцидная обработка поверхности камня;

- бетонный цоколь: сохранение и ремонт существующего бетонного цоколя на Ю-В стене сквозного арочного проезда и дворовых фасадов: удаление разрушенных участков и фрагментов, утративших связь с кирпичной кладкой; замена в необходимых местах; биоцидная обработка поверхности, восполнение утрат в цоколе;

- *оштукатуренная цокольная зона (лицевые, дворовые, торцевые фасады и брандмауэрные стены)*: реставрация штукатурного слоя с применением гидроизоляционной и санирующей штукатурки в местах возможного возникновения капиллярного подсоса влаги.

з) *Входные ступени и площадки*: демонтаж с маркировкой элементов (гранитных блоков и плит); восстановление основания входных ступеней и площадок; восстановление утраченной входной ступени С-В флигеля по аналогии с сохранившимися; реставрация сохранившихся гранитных входных ступеней и площадок; установка на места.

и) *Лестничный спуск и подпорная стена в прямке* (восточная пристройка к Ю-В крылу): демонтаж существующих бетонных ступеней и конструкции подпорной стенки; - устройство ж/б подпорной стенки и ж/б ступеней спуска.

к) *Наружная лестница*:

- выравнивание и зачистка поверхности обрубленных остатков бетонных ступеней, смонтированных ранее в кирпичную кладку одноэтажной пристройки Ю-В крыла, оштукатуривание по сетке в плоскости фасада;

- монтаж металлической конструкции новой наружной лестницы на собственных бетонных опорах, монтируемых в существующее асфальтовое покрытие, к фасаду данной пристройки; окраска металлических элементов в цвет фасадов.

л) *Инженерные сети на фасадах*: зашивка существующих действующих домовых инженерных сетей в кабель-каналы с последующим их окрашиванием в цвет фасада.

Работы по реставрации проводятся в соответствии с разработанными технологическими рекомендациями (Том 3.4 (часть 4); работы, касающиеся конструктивных элементов, проводятся в соответствии с разработанными конструктивными решениями (Том 3.3 (часть 3)).

Том 3.3. Часть 3. Конструктивные решения

В томе представлено следующее:

а) Пояснительная записка с введением, перечнем нормативных и иных документов, на основании которых разработаны конструктивные решения.

- б) Сведения о топографических, климатических и иных инженерных условиях участка.
- в) Описание объекта, сведения о ранее проведенных проектах и ремонте.
- г) Конструктивная характеристика объекта с описанием результатов инженерно-технического обследования и рекомендациями по результатам обследования.
- д) Описание конструктивных решений.
- е) Чертежи: схема демонтажа бетонного цоколя в сквозном арочном проезде; схема демонтажа конструкции прямка со ступенями лестничного спуска и входных ступеней; схемы усиления кирпичных стен фасадов; схема усиления кирпичной кладки в перекрытии сквозного арочного проезда; узлы усиления стен и устройство их гидроизоляции; устройство монолитного ж/б основания входных ступеней; устройство монолитных ж/б конструкций прямка и лестничного спуска в подвал; устройство металлической лестницы; устройство бетонной отмостки на торцевых фасадах и брандмауэрных стенах.

Конструктивными решениями предусматривается следующее:

- а) *Демонтажные работы:* демонтаж фрагментов бетонного цоколя в сквозном арочном проезде, отошедших от стены, гранитных входных ступеней с их маркировкой и их основания, конструкции подпорной стены прямка и бетонного лестничного спуска.
- б) *Усиление* наружных стен, кирпичных перемычек, кирпичной кладки сводов «монье» в сквозном арочном проезде с помощью инъектирования, балок сводов в необходимых местах.
- в) *Устройство* монолитных ж/б оснований под входные демонтируемые ступени и под лестничный спуск в прямке, бетонного основания под новую металлическую лестницу, устраиваемую у С-3 фасада одноэтажной пристройки Ю-В флигеля, гидроизоляции существующих вводов в стены инженерных сетей, нового бетонного цоколя в сквозном арочном проезде (Ю-В стена), бетонной отмостки у торцевых фасадов и брандмауэрных стен.
- г) *Монтажные работы:* установка отреставрированных гранитных ступеней на место, на новое основание, и восстановление ступеней в местах утрат; устройство и установка новой конструкции металлической лестницы у С-3 фасада пристройки Ю-В крыла; устройство новых монолитных ж/б конструкций подпорной стены прямка и лестничного спуска в нем.

Том 3.4. Часть 4. Технологические рекомендации по реставрации фасадов

В томе представлена технология производства работ при ремонте и реставрации фасадов объекта.

Перед проведением работ необходим демонтаж на поверхностях стен бездействующих элементов крепления, открытой проводки, элементов оборудования и конструкций.

Методические рекомендации по технологии ведения реставрационных работ включают:

а) *Реставрация кирпичной кладки (перед оштукатуриванием)*: после удаления разрушенных участков штукатурных слоев очистка поверхности кладки и ее обеспыливание; высушивание кладки; удаление солей в местах их проявления; биоцидная обработка кирпичной поверхности; укрепление поверхности кирпича в зонах дефектов перед восполнением кирпича в местах утрат; восполнение утрат кирпича в местах утрат, вывалов, вычинок; реставрация растворных швов с восполнением в местах утрат раствором на известковом вяжущем, близким к существующему.

б) *Реставрация штукатурной отделки поверхности стен и элементов декора*: очистка штукатурки от окрасочных слоев на синтетических вяжущих; удаление разрушенной штукатурки, включая цементные докомпановки; очистка штукатурки до плотных слоев; очистка плотных сохраняемых штукатурных слоев от остатков красок и шпаклевок механическим и химическим способами; восполнение штукатурной отделки: подготовка поверхности для нанесения штукатурного раствора, реставрация сохраненной штукатурки, ее восполнение в местах утрат, удаления с использованием материалов, близких к оригинальным.

в) *Окраска поверхности фасадов и элементов декора*: подготовка оштукатуренной поверхности под покраску с очисткой от строительной и иной пыли; грунтование поверхности с применением силикатных составов, шпаклевание; окрашивание поверхности стен и элементов декора силикатными красками за 2 раза колерами, согласованными с госорганом охраны объектов культурного наследия.

г) *Реставрация гранитного цоколя и гранитных входных ступеней и площадок*: удаление загрязнений, цементных накрывок и докомпановок, остатков красочных и лакокрасочных слоев методом СВАО, остатков разрушенных шовных растворов с сохранением плотных; химическая очистка поверхности; удаление выцветов, состоящих из продуктов окисления соединений железа; биоцидная обработка поверхности камня; восполнение утрат мелких утрат мастикой за 2 раза на основе полиэфирного клея и крупных утрат путем вставки камней из рекомендованных месторождений; восполнение утрат шовного раствора составами, близкими к оригинальным.

д) *Ремонт металлических элементов (пожарных лестниц и иных сохраняемых элементов)*: очистка поверхности от загрязнений, окрасочных слоев и поверхностной коррозии; восполнение мелких дефектов поверхности путем шпаклевания и дальнейшей шлифовки; антикоррозийная обработка поверхности металлических элементов; обезжиривание поверхности, удаление пыли и остатков абразива; выравнивание и грунтование поверхности и окраска эмалью в 2 слоя (колера по проекту).

е) *Восстановление утраченных элементов из гипса*: изготовление утраченных деталей лепного декора на основании проектных решений: из мягкого материала под авторским надзором; изготовление черновой формы и гипсовой модели с дальнейшим изготовлением

чистой формы (в соответствии с разработанными технологиями); отливка элементов из раствора на основе гипса; установка отлитых элементов по месту методом «приморозки» (при необходимости дополнительная фиксация с применением пионов из стеклопластиковой арматуры или механического крепления нержавеющими метизами); зачистка мест установки, швов и стыков, покраска элементов за 2 раза.

На основании изучения томов Проекта ремонта и реставрации выявлено, что проектной документацией, представленной на экспертизу по сохранению объекта культурного наследия согласно заданию государственного органа по охране объектов культурного наследия, предусмотрено полное сохранение существующей объемно-пространственной структуры объекта, его исторически сложившегося облика без нарушения основной схемы планировочной структуры.

Основные решения (приняты с сохранением утвержденного Предмета охраны): реставрация фасадов, элементов декора, гранитных цоколя и входных ступеней с площадками; восстановление утраченных элементов; замена заполнений оконных проемов МОП с восстановлением исторического рисунка расстекловки; замена заполнений дверных проемов МОП с восстановлением рисунка дверей в соответствии со стилистикой фасадов здания и по аналогиям; замена лестничного спуска в подвал пристройки к Ю-В дворовому крылу и конструкции подпорной стены прямка, устройство новой лестницы для подъема на 1-ый этаж данной пристройки; ремонт пожарных лестниц; устройство козырьков над входами МОП с декоративными кронштейнами по аналогиям; забор сохраняемых и не подлежащих демонтажу элементов коммуникаций, расположенных на фасадах, в короба (кабель-каналы), замена линейных окрытий и иных элементов, выступающих за поверхность фасадов.

В разделе не предусматривается нарушение несущей способности существующих конструкций (наружных стен, перемычек проемов); элементы предмета охраны не нарушаются и сохраняются без изменений.

Том 3.5. Часть 5. Проект организации проведения работ по сохранению ОКН

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

В подготовительный этап предусмотрено:

- организация и размещение стройплощадки на дворовой территории;
- определение, организация и устройство зон складирования материалов и конструкций, мест для временных бытовых помещений, биотуалетов, контейнеров для строительного и бытового мусора;
- обеспечение подъезда к зданию, определение места разгрузки стройматериалов перед сквозным арочным проездом на ул. Крепостной и организация переноса стройматериалов

вручную (световые габариты сквозного проезда недостаточны для проезда спецтехники);

- обеспечение стройплощадки информационным и пожарным щитами, необходимыми указателями, знаками безопасности, электроснабжением и водоснабжением;
- установка инвентарных строительных лесов и их ограждения (навесов) по фасадам, устройство временных козырьков (навесов) перед входами и проходной галереи вдоль уличного фасада;
- обеспечение строительной площадки подачей воды, пожарным инструментарием и инвентарем, иными необходимыми строительными аппаратурой и техникой;
- осуществление регулярного вывоза строительного и иного мусора с территории строительной площадки автотранспортом на существующий полигон ТБО «РАСЭМ»;
- иные мероприятия, предусмотренные СП 48.13330.2019 (СНиП 12-01-2004 Организация строительства).

В основной период предусмотрено:

1. Демонтажные, ремонтные, реставрационные и монтажные работы в соответствии с проектными архитектурными и конструктивными решениями, и технологическими рекомендациями.
2. Проведение мониторинга за состоянием несущих конструкций объекта во время производства работ.
3. Уборка мусора вокруг здания, устройство отмостки.

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 13-102-2003 «Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений».
 10. СП 112.13330.2011 (акт. ред. СНиП 21-01-97*) «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
 11. СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
 12. ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
 24. Технический паспорт на здание от 1987 г. с поэтажными от 1983 г.
 25. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».
 26. Паспорт объекта культурного наследия от 13.03.2026 г.
 27. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.05.2025 г. № 01-03/25-27 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия».
 28. Руут Й. История города Выборга до 1617 г. Т. 1. 2-ое изд. (пер. с фин. Куликовой Г.П., ред. Мильчика М.И.). МК РСФСР. Объединение «Росреставрация» ЛФ ПИ РПИК «Спецпроектреставрация».
 29. Историческая записка. Проект зон охраны. Предпроектные исследования (Р.П. Исследование градостроительной истории города XIII-1-ой трети XX вв., Т.1, Л., 1985 г.
 30. Выборг. Проект зон охраны. Предпроектные исследования. Р. 1 А, т.1. Анкеты обследования застройки. Книга 1. Л. 1982. ЛФ ПИ «Спецпроектреставрация». Анкета № 29.
 31. Ulla-Riita, Mihail Miltzik. Viipuri. Vanha Suomen Paakaupunki. 1993. West Point, Rauma // Мильчик М.И. Выборг. Столица Старой Финляндии.
 32. Карельский перешеек. Страницы истории. Книга 1. СПб, Изд. «Остров» 2017// Милашин П.А. Парадоксы Выборгской топонимики//Выборгская топонимическая история.
 33. Лагус, стр. 35, 64, 107-108; Руут, I (1-ое изд.), стр. 145-147.
 34. Ruuth, IV. S. 236-237.
 35. Юхани О.В. Виисте. Старый уютный Выборг. Издательство "А.О. Вернер Сёдерстрём осакеюхтиё". Порвоо, 1948 г., 3-е издание, стр. 26.
 36. Волкова Л.Г. СПб. Изд. «Остров». 2011. // Площадь старой Ратуши. Стр. 72.
 37. Краснолуцкий А.Ю. Выборг. Том I. Изд-во «Крига». СПб.
 38. Градостроительная, историко-культурная экспертиза недвижимого объекта, состоящего под государственной охраной. «Дом жилой, 18-19 вв., 1934 г.», элемент комплекса «Городская усадьба, 18-1-ая пол. 19 вв.». Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (встроенные нежилые помещения 1-го этажа). ООО «Спецпроектреставрация-Выборг». Выборг. 2009 г. Шифр: 33-09

39. Провинциальный архив г. Миккели (Финляндия), Архив Выборгского магистрата. Ia: 21. Л. 229, 230, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253.
40. Реконструкция застройки г. Выборга на 1939 г. (Проект «Виртуальный Выборг» под рук. Ю. Ланкинена. Высшая профессиональная школа Тампере-Политех (г. Тампере))
41. Военный архив Вооруженных Сил Финляндии Sa-KUVA
42. Коллекция военного корреспондента Е. Евдокимова. 1940 г.
43. Viipuri Suursodassa 1939-1944. Kirjaveteraanit Oy. Porvoo 1950. S. 194-195, 282
44. Технический паспорт здания от 1983 г.
45. РГАВМФ, Ф, 3/1, оп. 23, д. 974, с. 8.
46. Альбом "К-Ф С С Р. Виипури. 1940-1941"
47. АПУ № 5-5 от 14.03.1989 г.
48. Проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом М. Шушина", по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт помещений 1-го этажа с приспособлением для современного использования)», ООО «Спецпроектреставрация-Выборг», 2026 г. (шифр 08-2025).

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 фасадов объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» (Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12) и проектные работы по сохранению объекта культурного наследия (ремонт и реставрация фасадов) проведены ООО «ИнвестСтрой» на основании действующей лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

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

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

- выполнена в достаточном объеме, определенным заданием государственного органа охраны объектов культурного наследия на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации;
- включает в себя необходимые разделы для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- учитывает требования государственной охраны объектов культурного наследия (требования законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия), соответствует реставрационным нормам и правилам, утвержденным государственным органом охраны объектов культурного наследия в области сохранения объектов культурного наследия;
- представленный вариант проектной документации не нарушает целостности элементов

предмета охраны и отвечает целям сохранения объекта культурного наследия.

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

о соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт и реставрация фасадов). (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», выполненной ООО «ИнвестСтрой» в 2026 г. (шифр 2025-182).

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 экспертизы № 530 от 25.04.2024 г.:

1. Фотографические изображения объекта, выполненные в ходе проведения экспертизы. 29.06.2026 г.
2. Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 25.11.2025 г. № 05-05/25-87.
3. Технический паспорт здания 1987 г. с поэтажными планами от 1983 г.
4. Выписка из ЕГРН на здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, от 20.07.2026 г.
5. Уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений
6. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, ул. Крепостная, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия». Выдержка.
7. Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.05.2025 г. № 01-03/25-27 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного

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

8. Паспорт объекта культурного наследия от 13.03.2026 г.
9. Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 04.03.2026 г. № 05-02/26-18.
10. Акт технического состояния от 30.01.2026 г.
11. Договоры с экспертами.
12. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

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

Председатель экспертной комиссии: Куваева Ю.П.
«31» августа 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

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

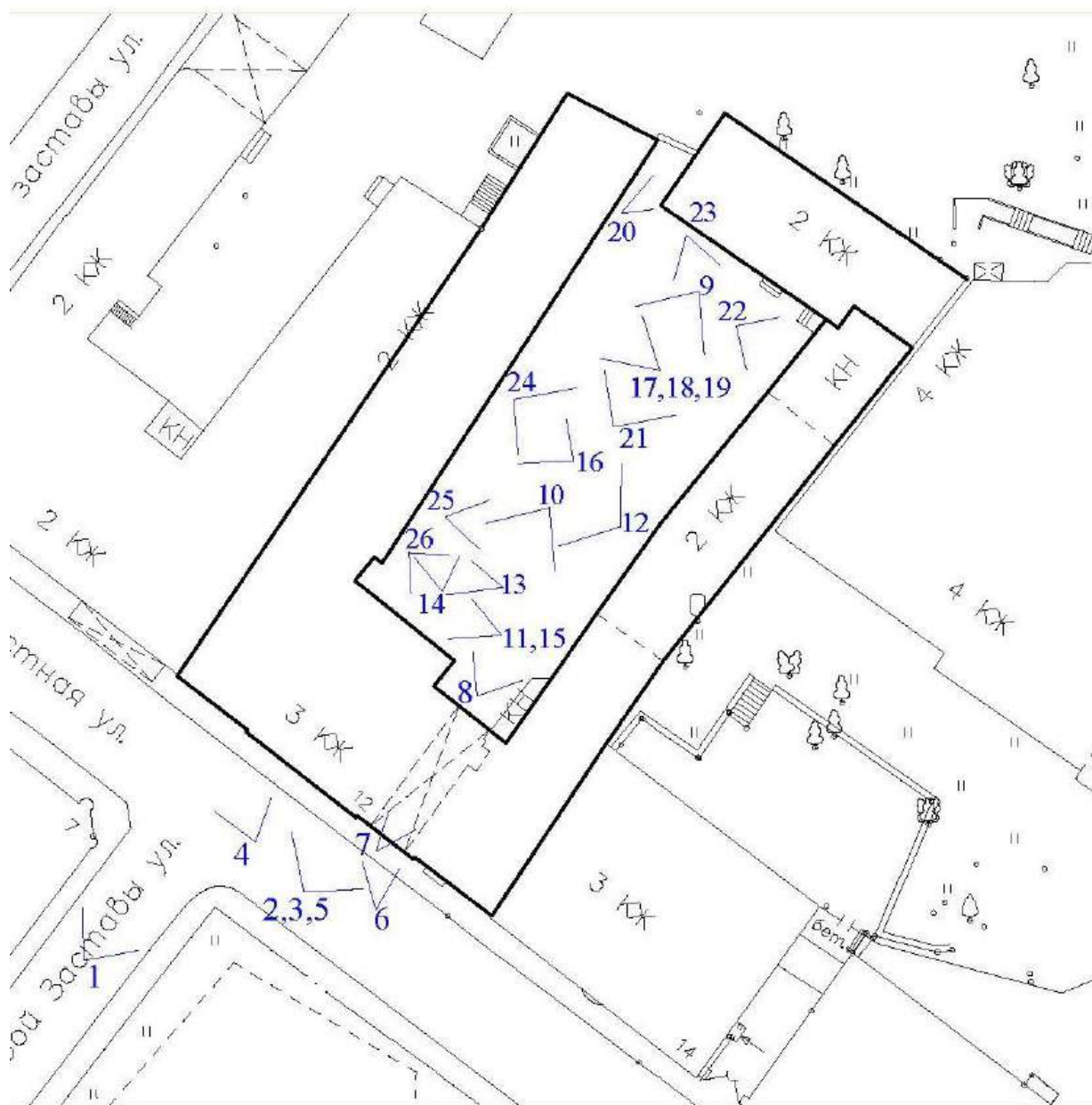
Эксперт, член экспертной комиссии: Калинин В.А.
«31» августа 2026 г. (подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Фотографические изображения объекта, выполненные в ходе проведения экспертизы. 29.06.2026 г.

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ

Ленинградская область
г. Выборг
ул. Крепостная, д. 12
"Жилой дом М. Шушина"

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ ФАСАДОВ



ПЕРЕЧЕНЬ ФОТОГРАФИЙ:

- Фото 1. Общий вид лицевого фасада здания со стороны перекрестка ул. Крепостной и ул. Новой заставы, с юго-запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 2. Фрагмент нижних этажей лицевого фасада здания. Фото с юго-запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 3. Фрагмент 2-го этажа лицевого юго-западного фасада здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 4. Фрагмент левой части лицевого юго-западного фасада здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 5. Фрагмент верхней части лицевого юго-западного фасада здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 6. Сквозной арочный проезд. Фото с юга. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 7. Сквозной арочный проезд. Перекрытие в виде кирпичных сводов «монье». Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 8. Общий вид дворовых фасадов здания с юго-запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 9. Общий вид дворовых фасадов здания с северо-востока. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 10. Северо-восточный дворовый фасад главного корпуса здания. Общий вид с северо-востока. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 11. Фрагмент северо-восточного фасада главного корпуса здания. Вход в жилую часть дома. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 12. Общий вид юго-восточного дворового фасада северо-западного крыла здания. Фото с юго-востока. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 13. Фрагмент юго-восточного дворового фасада северо-западной пристройки к главному корпусу здания и венчающих карнизов. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 14. Фрагмент дворовых фасадов северо-западного крыла здания. Венчающие карнизы. Фото с юга. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 15. Фрагмент левой части юго-восточного дворового фасада северо-западной пристройки к зданию. Вход. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 16. Фрагмент юго-восточного дворового фасада северо-западного крыла здания. Вход в жилую часть. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 17. Фрагмент юго-восточного дворового фасада северо-западного крыла здания. Вход в жилую часть с правой стороны фасада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 18. Фрагмент правой части юго-восточного дворового фасада северо-западного крыла здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 19. Фрагмент правой верхней части юго-восточного дворового фасада северо-западного крыла здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 20. Общий вид северо-западного бокового фасада северо-восточного флигеля здания. Фото с запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 21. Общий вид юго-западного дворового фасада северо-восточного флигеля здания. Фото с юго-запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 22. Общий вид северо-западного фасада пристройки к юго-восточному крылу здания. Фото с северо-запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 23. Северо-восточная боковая стена юго-восточного крыла здания. Фото с севера. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 24. Общий вид северо-западного дворового фасада юго-восточного крыла здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 25. Фрагмент верхней правой части северо-западного дворового фасада юго-восточного крыла здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.
- Фото 26. Северо-западный фасад северо-восточной пристройки к главному корпусу здания. Фото с северо-запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

ФОТОГРАФИИ



Фото 1. Общий вид лицевого фасада здания со стороны перекрестка ул. Крепостной и ул. Новой заставы, с юго-запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 2. Фрагмент нижних этажей лицевого фасада здания. Фото с юго-запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 3. Фрагмент 2-го этажа лицевого юго-западного фасада здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 4. Фрагмент левой части лицевого юго-западного фасада здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 5. Фрагмент верхней части лицевого юго-западного фасада здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 6. Сквозной арочный проезд. Фото с юга. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 7. Сквозной арочный проезд. Перекрытие в виде кирпичных сводов «монье». Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 8. Общий вид дворовых фасадов здания с юго-запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 9. Общий вид дворовых фасадов здания с северо-востока. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 10. Северо-восточный дворовый фасад главного корпуса здания. Общий вид с северо-востока. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 11. Фрагмент северо-восточного фасада главного корпуса здания. Вход в жилую часть дома. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 12. Общий вид юго-восточного дворового фасада северо-западного крыла здания. Фото с юго-востока. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 13. Фрагмент юго-восточного дворового фасада северо-западной пристройки к главному корпусу здания и венчающих карнизов. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 14. Фрагмент дворовых фасадов северо-западного крыла здания. Венчающие карнизы.
Фото с юга. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

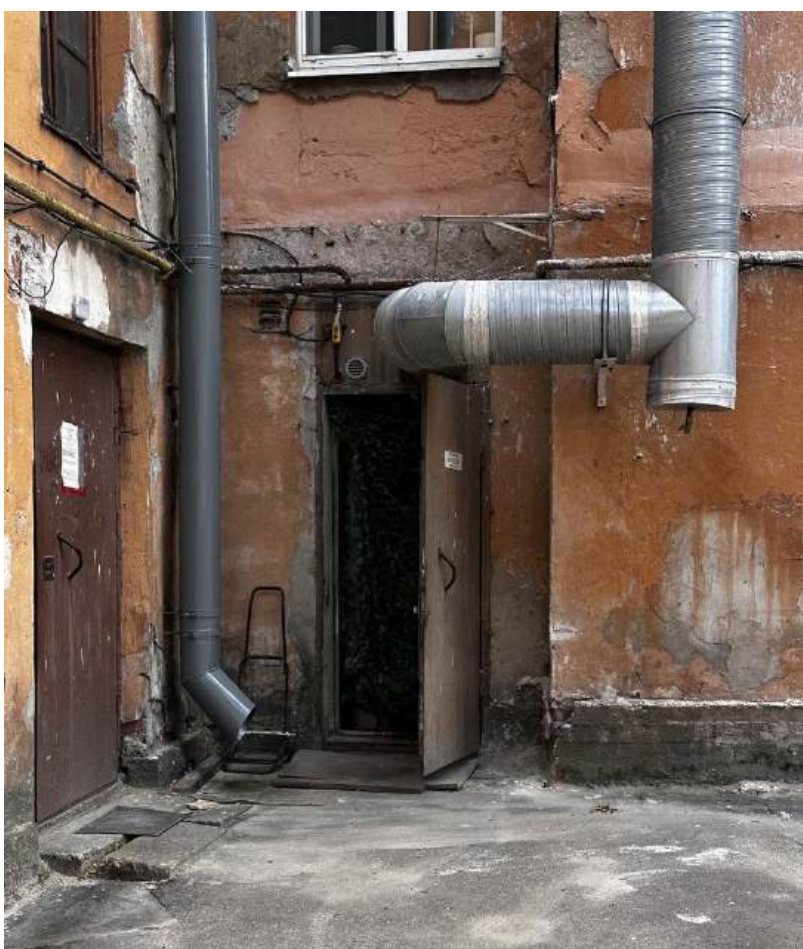


Фото 15. Фрагмент левой части юго-восточного дворового фасада северо-западной пристройки к зданию. Вход. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 16. Фрагмент юго-восточного дворового фасада северо-западного крыла здания. Вход в жилую часть. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 17. Фрагмент юго-восточного дворового фасада северо-западного крыла здания. Вход в жилую часть с правой стороны фасад. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 18. Фрагмент правой части юго-восточного дворового фасада северо-западного крыла здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 19. Фрагмент правой верхней части юго-восточного дворового фасада северо-западного крыла здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 20. Общий вид северо-западного бокового фасада северо-восточного флигеля здания.
Фото с запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 21. Общий вид юго-западного дворового фасада северо-восточного флигеля здания.
Фото с юго-запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 22. Общий вид северо-западного фасада пристройки к юго-восточному крылу здания.
Фото с северо-запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 23. Северо-восточная боковая стена юго-восточного крыла здания. Фото с севера. Дата
съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 24. Общий вид северо-западного дворового фасада юго-восточного крыла здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 25. Фрагмент верхней правой части северо-западного дворового фасада юго-восточного крыла здания. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.



Фото 26. Северо-западный фасад северо-восточной пристройки к главному корпусу здания.
Фото с северо-запада. Дата съемки: 29.06.2026 г. Автор съемки: Куваева Ю.П.

Задание Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия 25.11.2025 г. № 05-05/25-87

СОГЛАСОВАНО:

Исполняющий обязанности управляющего
НКО «Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Ленинградской области»

(должность, наименование организации)
(подпись)  О.А. Ромалов
(ф.и.о.)

" " 2025 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)
(подпись)  В.О. Пой
(ф.и.о.)
М.П. 

" " 2025 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 25.11.2025 № 05-05/25-87

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 М. Шушина»

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	Крепостная	д. 12	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):

Частная собственность (МКД) Интересы собственников представлены НО «Фонд капитального ремонта Ленинградской области»

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

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург
(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург
(населенный пункт)



улица	Профессора Качалова	д.	7	корп	А	офис/кв.	-
СНИЛС	-						
ОГРН/ОГРНИП	1	1	3	4	7	0	0
0	0	0	2	0	0	7	
Ответственный представитель:	Ромадов Олег Аршавирович (фамилия, имя, отчество (при наличии))						
Контактный телефон:	8-812-320-99-15						
Адрес электронной почты:							

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

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

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 № 01-03/17-126
--

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 № 01-03/17-126
--

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:	
1.1. Ознакомление с объектом в натуре, документацией по объекту, составление акта технического состояния и определение процента утрат, составление акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия; предварительное инженерное заключение, составление плана работ; разработка проекта первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий (при необходимости), на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения, включающего: - 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;	4.2.1. Уточнение проектных решений по результатам раскрытий в процессе производства ремонтно-реставрационных работ.

4.1.6.Ведомости и сводные ведомости потребности в материалах (при необходимости).	
Раздел 5. Научно-реставрационный отчет: Предоставляется после завершения производства работ лицом, осуществляющим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, осуществлявшим научное руководство и авторский надзор за проведением работ, предусмотренных ст. 41-44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ). Отчетная документация оформляется и утверждается в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»	

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

Согласование проектной документации осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления на территории Ленинградской области государственной услуги «Согласование проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия», утвержденным приказом комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 15.08.2025 № 01-03/25-48 (далее – Административный регламент). Для согласования проектной документации в комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области предоставляется: - заявление о предоставлении государственной услуги по форме согласно приложениям 3,4 к Административному регламенту, подписанное руководителем юридического лица, физическим лицом, индивидуальным предпринимателем либо их уполномоченными представителями; - документ, удостоверяющий личность заявителя; - документы, удостоверяющие личность гражданина Российской Федерации, в том числе военнослужащих, а также документы, удостоверяющие личность иностранного гражданина, лица без гражданства, включая вид на жительство и удостоверение беженца (для физического лица); - документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление выписки из приказа о назначении на должность либо доверенность на право подписи (для юридического лица); - заключение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, содержащей вывод о соответствии проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF); - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, подлинник, в прошитом и пронумерованном виде в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и электронном носителе в формате переносимого документа (PDF); - представитель заявителя из числа уполномоченных лиц дополнительно представляет документ, удостоверяющий личность и один из документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, подтверждающих наличие у представителя права действовать от лица заявителя, и определяющих условия и границы реализации права представителя на получение государственной услуги. В случае если затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия проектная документация (в т.ч. проект первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий) подлежит государственной экспертизе. Предоставляется копия положительного заключения государственной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, заверенная в установленном порядке.

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

На все время проведения производственных работ по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных ст. 41-44 Федерального закона № 73-ФЗ, по представлению проектной организации, осуществляющей разработку проектной документации, по согласованию с органом государственной охраны культурного наследия назначается научный руководитель работ из числа высококвалифицированных и аттестованных специалистов. Научное руководство, авторский и технический надзор могут осуществляться руководителем авторского коллектива.

Привлечение для консультаций высококвалифицированных специалистов и ученых – при необходимости.

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

3. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ (шурфы, зондажи) на объекте культурного наследия осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления на территории Ленинградской области государственной услуги «Выдача разрешений на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения или выявленных объектов культурного наследия», утвержденным приказом комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 31.07.2025 № 01-03/25-41.

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

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

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

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

В случае если при проведении производственных работ на объекте культурного наследия в рамках ст. 41, 42 Федерального закона № 73-ФЗ научным руководителем приняты решения о внесении принципиальных изменений (корректировки) в проектные решения рабочей документации (рабочие чертежи) на проведение ремонтных работ на объекте культурного наследия либо проекта выполнения первоочередных противоаварийных (консервационных) работ на объекте культурного наследия,

являющихся основанием для выдачи Комитетом разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, такие решения направляются научным руководителем в адрес Комитета и заказчика на рассмотрение и принятия соответствующего решения о возможности выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, в рамках ранее выданного разрешения.

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

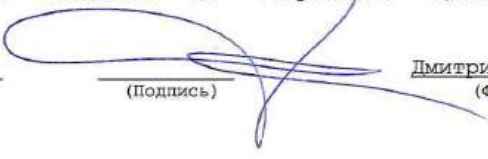
При принятии научным руководителем решений о внесении изменений (корректировки) в ранее согласованные Комитетом проектные решения, при условии, что такие решения не оказывают принципиального влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия и на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

Задание подготовлено:

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)

Технический паспорт здания по адресу: г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, от 1983 г.

ДЕЛО
№ _____

г. Выборг

ул. Крепостная, дом № 12

Владельца: Выборгский

Горсовет

Базователем: ЖТЭП №34 №1

КРЕПОСТНАЯ 12

Начато "_____" 19____ г.

Окончено "_____" 19____ г.

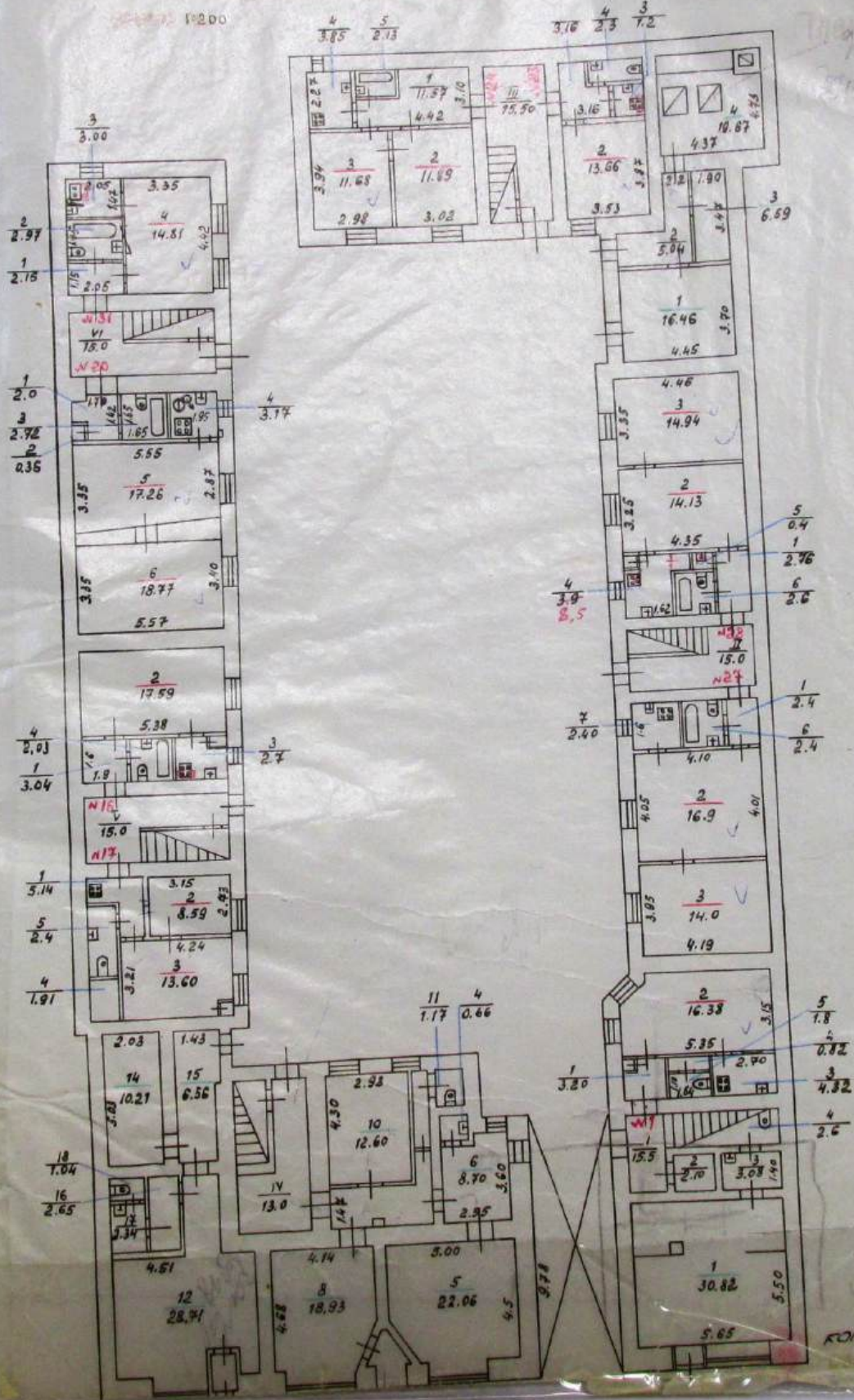
На _____ ЛИСТЫХ

Крепостной ул

Войска

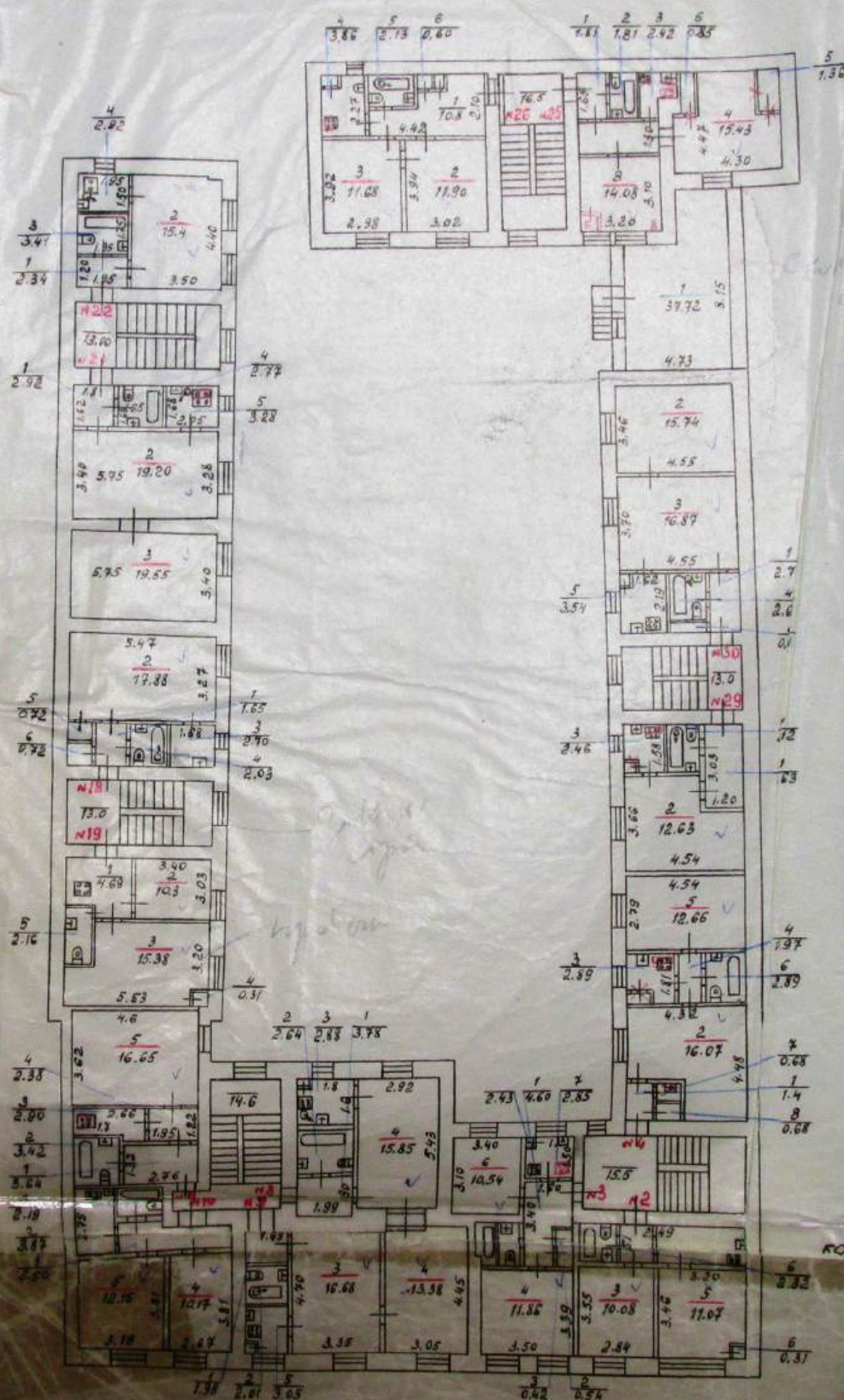
Гарнизон, ЖЗУ №1

12



копирование

1:200



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Имя № 12

Крепостной ул.

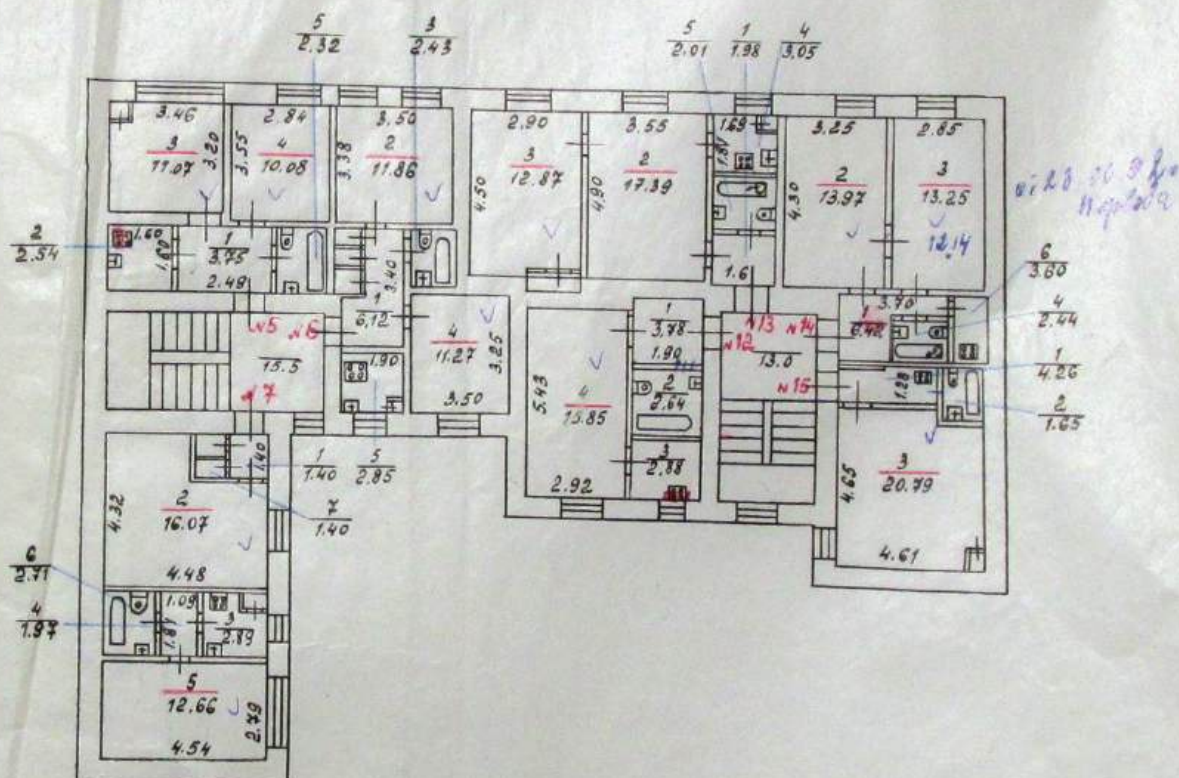
Выборге

дом № 12

Горсовету; ЖЭУ №1

1:200

План III этажа



копировала: *Шофис*

План составлен: *Шофис*

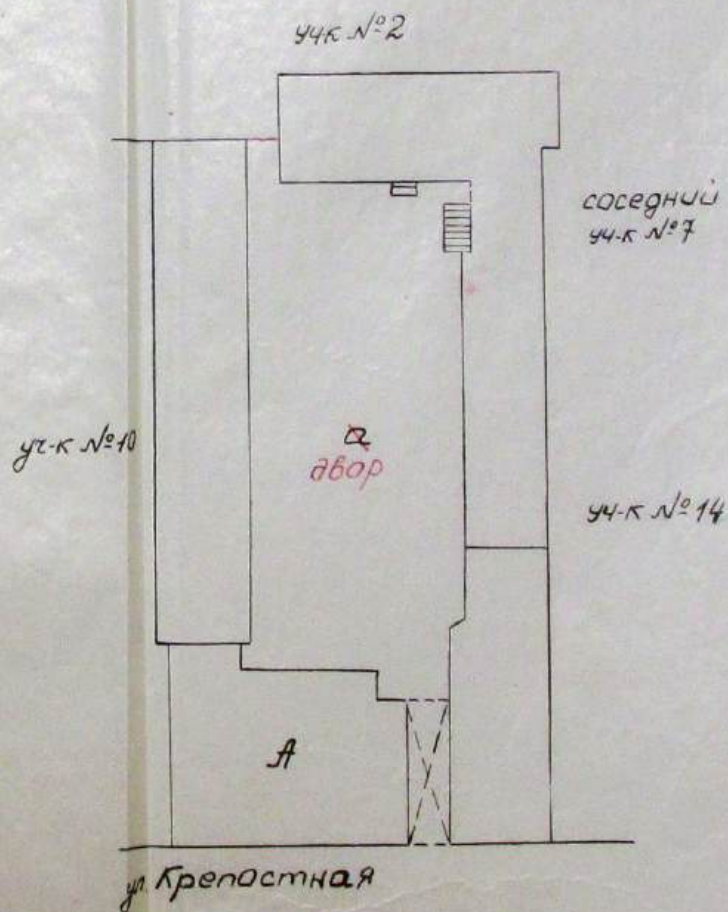
Имя Б.Т.Х. *Шофис*

24.08.83г.

П Л А Н

Выборге
по Крепостной
Горсовета, ЖЗУ №1

12



копировала: (Подпись)

Общественная техника

План участка

Копировала

Нач. Б.Т.Н.

24.08.83 г.

Выписка из ЕГРН на здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12

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



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«19» октября 2017 г.

№ 01-03/17-126
г. Санкт-Петербург

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

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

п р и к а з ы в а ю :

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

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

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

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

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

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

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

- обеспечить внесение сведений об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- направить письменное уведомление собственнику или иному законному владельцу выявленного объекта культурного наследия, земельного участка в границах территории объекта культурного наследия о принятии решения о включении такого объекта в реестр либо об отказе во включении такого объекта в реестр в сроки, установленные действующим законодательством;
- направить в сроки, установленные действующим законодательством копию настоящего приказа с приложениями в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

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

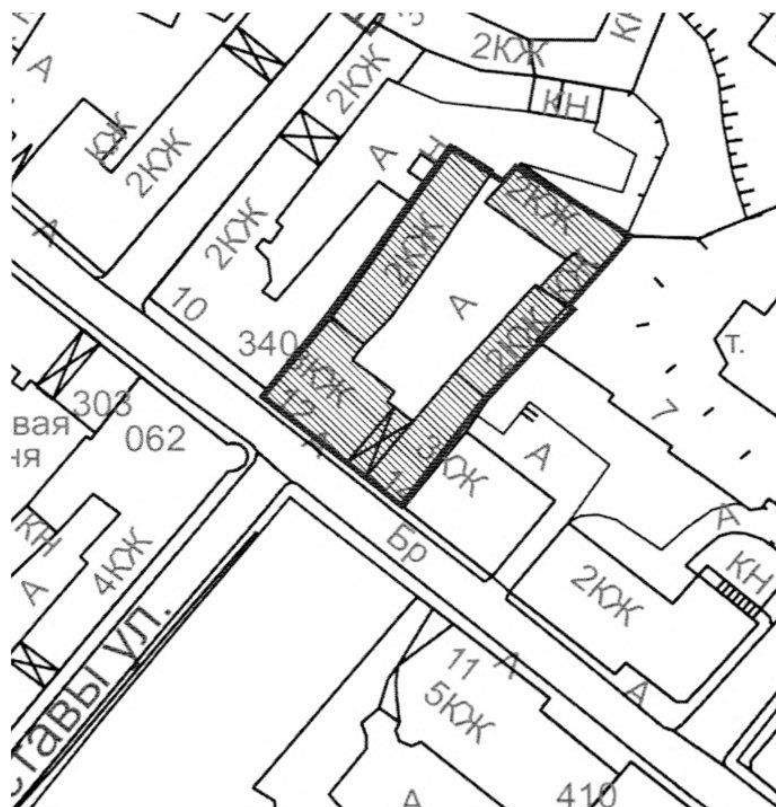
8.Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области.

Председатель
комитета по культуре



Е.В. Чайковский

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



Условные обозначения:

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

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

Границы определены по историческим границам участка.

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

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

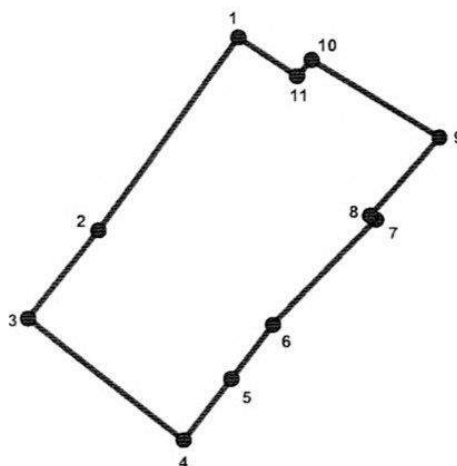
От точки 4 к точке 9: Направление – северо-восток. Боковой фасад. Длина границы – 14,70+5,69+18,97+1,05+13,59м;

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

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

;

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



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

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

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

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

На данной территории запрещается:

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

На данной территории разрешается:

- проектирование и проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, не нарушающие целостности территории и предмета охраны объекта культурного наследия;
- проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия, не нарушающих предмета охраны;
- проведение работ по благоустройству земельного участка, расположенного в границах территории объекта культурного наследия, с учетом вида использования данной территории и формирования условий благоприятного зрительного восприятия объекта культурного наследия: разбивка дорожек, озеленение территории, разбивка цветников;
- воссоздание утраченных историко-культурных элементов ландшафта и градостроительной среды, в том числе исторических зданий, сооружений и элементов планировки по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-градостроительных, архивных, археологических и т.д. исследований;
- установка информационных знаков размером не более 0,8х1,2м в местах, не мешающих обзору объекта культурного наследия;

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

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



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«22» мая 2025 г.

№ 01-03/25-27
Санкт-Петербург

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

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

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

Государственный регистрационный номер: КСКН-2025/01-27

Дата государственной регистрации: 22.05.2025

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

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

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

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

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

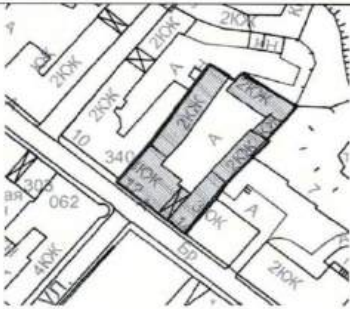
Заместитель Председателя Правительства
Ленинградской области – председатель
комитета по сохранению культурного наследия



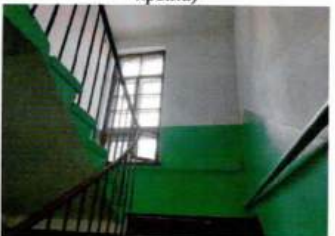
В.О. Цой

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

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

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

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

			 ЛК-3 (Ю-З часть С-З дворового крыла)  ЛК-4 (С-В часть С-З дворового крыла)  ЛК-5 (С-В дворовый флигель)  ЛК-6 (Ю-В дворовое крыло)
4	Объемно-планировочное решение здания:	4.1. Историческая объемно-планировочная структура: - плановые габариты и конфигурация здания (главного корпуса, дворовых крыльев и С-В флигеля); - конфигурация помещений в капитальных стенах; - расположение исторических оконных, витринных, наружных и внутренних арочных и дверных проемов; - расположение исторических лестниц, входных ступеней, лестничных клеток, их размеры,	

		габариты, плановые конфигурации	
5	Архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов:	5.1. Архитектурно-художественное решение фасадов; 5.2. Материал и характер отделки фасадных поверхностей: - гладкая штукатурка; - историческое цветовое решение штукатурной отделки фасадов (определяется на основании инженерных химико-технологических исследований); - элементы декора: штукатурные, лепные; 5.3. Исторические входные ступени, их расположение, габариты, материал (гранит); 5.4. Проемы: 5.4.1. <i>Оконные и витринные проёмы:</i> их историческое расположение, габариты и размеры, конфигурации, типы перемычек (прямые), исторический рисунок расстекловки; 5.4.2. Дверные проемы, их габариты, расположение, конфигурации, рисунок дверей в соответствии со стилистикой здания; 5.4.3. Арочные проемы сквозного проезда (2 шт.), их расположение, габариты, конфигурация, тип арки (прямоугольная); 5.5. Композиционно-архитектурное решение фасадов 5.5.1. <u>Лицевой Ю-З фасад:</u> в стиле упрощенного классицизма с элементами модерна. Фасад трехъярусной асимметричной четырехчастной композиции: - левая часть, почти симметричной композиции в 7 осей, выделена по центральной оси слабо выступающим ризалитом в 3 оси с треугольным фронтоном; боковые части в 2 оси; - правая часть в 1 ось. По высоте цоколь увеличивается в	 Лицевой Ю-З фасад. Фото 2021 г.

сторону Ю-В в связи с уклоном рельефа улицы.

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

- витринный проем, совмещенный с дверным, расположенным справа;

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

- витринный проем, совмещенный с дверным, расположенным слева.

1-ый ярус отделен от двух верхних межэтажным карнизом.

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

Фасад и фронтоны ризалита завершаются венчающими карнизами.

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

Фасад - асимметричной трехъярусной, двухчастной композиции:

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

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

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

Фасад гладко оштукатурен, завершается венчающим карнизом.

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

Фасад - асимметричной двухъярусной, двухчастной композиции:

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



Лицевой Ю-3 фасад. Проект 1934 г.

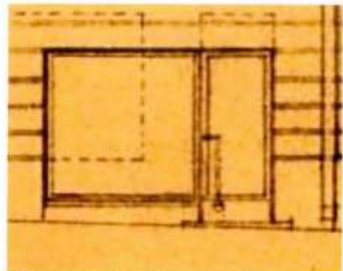
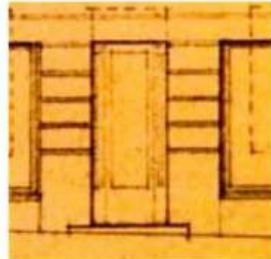


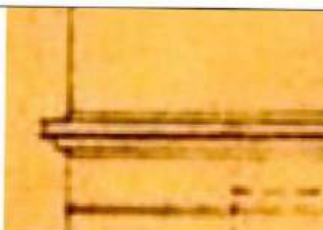
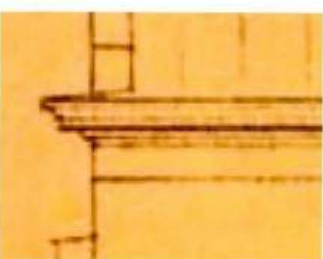
С-В дворовый фасад уличного корпуса



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

		фронтоном в 2 оси, расположенным по 6-ой и 7-ой осям. Фасад прорезан прямоугольными, разногабаритными по высоте и ширине и расположенными на различной высоте оконными и дверными проемами (оконный проем лестничной клетки по 3-ей оси – вертикального ленточного остекления). Фасад и фронтон гладко оштукатурены, завершаются венчающими карнизами. <u>5.5.4. Ю-З фасад С-В дворового флигеля:</u> в стиле упрощенного классицизма. Фасад - асимметричной двухъярусной композиции в 4 оси, прорезан прямоугольными оконными и дверным проемами. Дверной проем с оконным вертикального ленточного остекления расположены по 3-ей оси. <u>5.5.5. С-З фасад дворового Ю-В крыла:</u> в стиле упрощенного классицизма с элементами функционализма. Фасад - асимметричной двухъярусной, двухчастной композиции: - левая, пониженная часть в 6 осей; - правая, повышенная часть в 3 оси с одноэтажной пристройкой с усеченным северным углом. Фасад прорезан прямоугольными, разногабаритными по высоте и ширине оконными дверными проемами (оконный проем лестничной клетки по 4-ой – вертикального ленточного остекления). Фасад гладко оштукатурен и завершается венчающим карнизом. <u>5.6. Декоративное оформление фасадов:</u> 5.6.1. Лицевой Ю-З фасад: 5.6.1.1. <u>Оформление проемов 2-го яруса (слабо выступающий ризалит):</u> - прямые сандрики простого профиля, опирающиеся на декоративные консоли; - прямоугольные лежащие заглубленные филенки с	 Ю-В фасад С-З дворового крыла. Правая часть.  Ю-З фасад С-В дворового флигеля  С-З фасад дворового Ю-В крыла  Лицевой Ю-З фасад. Фрагмент. Проект 1934 г. Проемы 2-го этажа слабо выступающего ризалита
--	--	--	---

		геометрическим орнаментом; 5.6.1.2. Оконные проемы (2-ой и 3-ий ярусы): - подоконные тяги простого профиля 5.6.1.3. Рисунок расстеловки заполнений проемов: Витринные и дверные проемы: - глухой рисунок заполнения витринных проемов; - остеклённые одностворчатые двери с глухой цокольной филенкой; Оконные проемы 2-го этажа: - заполнения двухстворчатые, рама с четырехчастным рисунком; Оконные проемы 3-го этажа: - заполнения двухстворчатые, рама с трёхчастным рисунком; Оконный проем фронтона: - полуциркульный, четырехстворчатая рама, восьмичастный рисунок; Дверной проем (по центральной оси слабо выступающего ризалита): - деревянная дверь филенчатая дверь в стиле модерна; 5.6.2. Дворовые фасады: Рисунок расстеловки оконных проемов и рисунок дверей: в соответствии со стилистикой фасадов здания 5.6.3. Входные ступени, расположение, габариты, исторический материал – гранит;	 Лицевой Ю-З фасад. Фрагмент. Проект 1934 г. Рисунок витринного и дверного проемов  Лицевой Ю-З фасад. Фрагмент. Проект 1934 г. Оконные проемы 2-го, 3-го этажей и фронтона  Лицевой Ю-З фасад. Фрагмент. Проект 1934 г. Входной проем по центральной оси слабо выступающего ризалита
--	--	---	--

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

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

7	Крыша:	7.1. Конфигурации крыш, их габариты, отметки, отметки коньков и карнизов: - двухскатная форма крыши уличного корпуса с двухскатной крышей фронтона; - односкатная крыша С-З крыла с двухскатной крышей фронтона; - односкатные крыши Ю-В крыла и С-В флигеля; 7.2. Деревянная стропильная система, общая конструктивная схема; 7.3. Сохранившиеся исторические вентиляционные шахты (их расположение, габариты, конструкции, материал (кирпич); 7.4. Покрытие кровли (материал – кровельное железо).	
---	--------	--	---

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

Паспорт объекта культурного наследия от 13.03.2026 г.

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

Экземпляр № 1

472211435600005

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,
за исключением отдельных объектов археологического наследия,
фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



15.07.2020

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилой дом М. Шушина

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

дата создания (возникновения) не определена

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

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

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

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

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

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

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

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

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

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

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

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

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

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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



13 . 03 . 2026

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Разрешение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 04.03.2026 г. № 05-02/26-18.



ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ПО ВОПРОСАМ РАЗВИТИЯ И СОХРАНЕНИЯ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ -
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ПО СОХРАНЕНИЮ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
191311, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.3
Тел./факс: 8 (812) 539-45-00
E-mail: okn@lenreg.ru

11.03.2026 № 01-09-1049/2026-0-1

На № _____ от _____

РАЗРЕШЕНИЕ

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

от 04.03.2026 № 05-02/26-18

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

Выдано

Обществу с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»

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

ИНН
ОГРН/ОГРНИП

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

Адрес места нахождения
(места жительства)

199106
(индекс)

Санкт-Петербург
(Республика, область, район, город)

Морской Славы
(площадь)

1
(дом)

-
(корпус)

-
(лит.)

6121
(помещение)

Контактный телефон:
(включая код города)

8 (812) 999-82-99

факс

Сайт/Эл. почта:

investstroyspb@yandex.ru

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

МКРФ 21115
(№ лицензии)

от 19 февраля 2021 года
(дата выдачи лицензии)

Научно-исследовательские и изыскательские работы:

- выполнение шурфов и зондажей;
- отбор проб материалов для лабораторных исследований

на объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина»
по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12

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

Основание для выдачи разрешения:

Договор - подряда (контракт) на выполнение работ:

Договор от 30.12.2025 № 2025-182, заключенный между Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» и Обществом с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»

(дата и №)

Согласно	Схемам расположения шурфов и зондажей в составе программы научно-исследовательских работ, шифр - 2025-182-НИР (приложение к настоящему разрешению)
----------	--

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

Разработанным обществом с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»

(полное наименование с указанием организационно-правовой
формы организации)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

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

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

МКРФ 21115 (№ лицензии)	от 19 февраля 2021 года (дата выдачи лицензии)
----------------------------	---

Адрес места нахождения
(места жительства)

199106	Санкт-Петербург
(индекс)	(Республика, область, район, город)

Морской Славы	1	-	-	6121
(площадь)	(дом)	(корпус)	(лит.)	(помещение)

Согласованной	не предусмотрено законодательством Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия
---------------	---

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

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИИИ

ОГРН/ОГРНИП

[illegible]

Адрес места нахождения
(места жительства)

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

---	---	---	---	---
(улица)	(дом)	(лит.)		(офис)

Договор (приказ) на осуществление авторского надзора: не предусмотрено

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

(должность, ф.И.О.) (наименование документа, дата и №)

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

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

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

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

Адрес места нахождения
организации

---	---		
{индекс}	{Республика, область, район, город}		
---	---	---	---
{улица}	{дом}	{литера}	{офис}

Договор (приказ) на осуществление технического надзора: не предусмотрено законодательством Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия

Разрешение выдано на срок до " 28 " _____ июля 20 26 _____ года



В.О. Цой

ИНСТРУКЦИЯ
ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕЙ РАБОТЫ
ПО НАСТОЯЩЕМУ РАЗРЕШЕНИЮ

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

_____ (должность, получившего) _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)
"__" _____ 20__ г.

Акт технического состояния от 30.01.2026 г.

АКТ

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

Мы, нижеподписавшиеся:

«30» января 2026 г.

Представитель Заказчика:

Исполняющий обязанности управляющего ФКР Ленинградской
обл. Ромадов Олег Аршавирович

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Представитель Пользователя:

Генеральный директор ООО "Энергопроект-Выборг"
Русу Марина Геннадьевна

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Представители Проектной организации:

Генеральный директор ООО «ИнвестСтрой»
Митрофанов Алексей Игоревич

(должность, структурное подразделение, ФИО)

Главный архитектор проекта ООО «ИнвестСтрой»
Дубровина Наталья Павловна

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

Инженер-конструктор ООО «ООО «ИнвестСтрой»
Нечмир Алексей Васильевич

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

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

«Жилой дом М. Шушина»

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

1. Сведения об объекте культурного наследия

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

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

1.1. Категория историко-культурного значения:

федеральная региональная муниципальная

1.2. Тип:

здание сооружение помещение

произведение ландшафтной архитектуры и
садово-паркового искусства

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

Ленинградская область

(субъект Российской Федерации)

город Выборг

(населенный пункт)

улица д. корп./стр. пом./кв.

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

1.5. Год постройки:

к. XVII

1.6. Площадь Объекта:

1270,9 м²

1.7. Этажность:

2-3 этажа

1.8. Предмет охраны (указать при наличии):

Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22 мая 2025 г. №01-03/25-27

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19 октября 2017 г. №01-03/17-126 (приложение 1)

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

-

2. Техническое состояние

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

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

Объект расположен в историческом центре г. Выборга на межевом участке 28, квартала 7 бывшего городского района Линнойтус (согласно генплану города 1861 г.) и входит в исторический комплекс городской усадьбы. Объект представляет собой каменное здание, состоящее из главного (лицевого) юго-западного трехэтажного корпуса с двумя крыльями и флигелем: северо-западное двухэтажное крыло, юго-восточное двух-трехэтажное крыло с одноэтажной пристройкой, северо-восточный двухэтажный флигель, соединенный одноэтажным объемом с юго-восточным крылом.

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

В 1780-х гг. к уличному объему вдоль С-З границы участка пристроено двухэтажное крыло, которое было продлено до конца границы. В конце XVIII в. вдоль С-В границы участка появилось каменное строение. В середине 1830-х гг. исследуемую усадьбу приобрел купец Меркулий Шушин и к 1835 году уличный корпус был расширен на всю длину участка вдоль красной линии ул. Крепостной, к его объему вдоль Ю-В границы было пристроено дворовое крыло. Фасады здания были выполнены в стиле классицизма. В 1892 г. была проведена перепланировка помещений 1-го этажа в уличном корпусе. Уличный фасад изменился в связи с перемещением сквозного арочного проезда и устройством новых оконного и дверного проема на месте бывшего арочного проема.

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

К 1939 г. на участке № 28 был сформирован комплекс жилого дома, состоящий из трехэтажного главного корпуса, двухэтажного северо-западного, двух-, трехэтажного юго-восточного крыльев и двухэтажного северо-восточного флигеля.

Во время боевых действий в 1941 г. здание пострадало, были утрачены крыша и перекрытия, повреждены фасады.

Во 2-ой половине 1950-х гг. был проведен капитальный ремонт дома с сохранением его жилой функции. Объемно-пространственная структура была восстановлена полностью.

В настоящее время объект является многоквартирным жилым домом, первый этаж лицевого корпуса занимают нежилые помещения.

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

а) фундаменты:

Не обследовались.

б) цоколи и отмостки:

Цокольная часть лицевого фасада оштукатурена. Наблюдаются утраты штукатурного слоя, зоны бухчения штукатурки, многочисленные трещины, биопоражения.

Цоколь дворовых фасадов лицевого корпуса, северо-восточного и юго-восточного двухэтажных корпусов выполнен из гранитных блоков (фактура «скала»). Наблюдаются крупные и мелкие утраты, утраты шовного раствора, биопоражения. Цоколь других дворовых фасадов бетонный. Наблюдаются трещины, зоны увлажнения. У торцевых и брандмауэрных фасадов цокольная часть оштукатурена поздней цементсодержащей штукатуркой. Наблюдаются утраты штукатурного слоя до кирпичной кладки, деструкция кирпичной кладки цокольной зоны, биопоражения, следы систематического намокания. Состояние цоколя неудовлетворительное. Отмостка: со стороны лицевого фасада выполнена из тротуарной бетонной плитки. Со стороны дворовых фасадов – асфальтовое покрытие.

Состояние отмостки неудовлетворительное: биопоражения, трещины в местах сопряжения с цоколем. У торцевых фасадов и брандмауэрных стен отмостка отсутствует.

в) стены:

Стены кирпичные, оштукатуренные (кладка разновременная: красный глиняный кирпич на известково-песчаном и цементно-песчаном растворе, силикатный кирпич на цементно-песчаном растворе). Оконные, дверные и витринные проемы прямоугольные, с кирпичными и металлическими перемычками. Заполнения оконных проемов столярные в ПВХ-профиле. Дверные заполнения мест общего пользования деревянные, частично заменены на гладкие металлические. Состояние стен неудовлетворительное: утраты и отслоение штукатурки, деструкция открытой кладки, вертикальные трещины в перемычках и под проемами, участки увлажнения, биопоражения. Состояние деревянных заполнений оконных и дверных проемов - неудовлетворительное: утраты, трещины, рассыхание древесины, биопоражения.

г) крыша (стропила, обрешетка, кровля):

В рамки проекта не входит. Ремонт крыши выполнен в 2025-2026 гг.

д) главы, шатры, их конструкции и покрытие:

Отсутствуют

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

Отделка фасадов гладкая штукатурка, состояние неудовлетворительное: утраты и отслоения штукатурки, множественные трещины.

Элементы декора (рустовка 1-го этажа лицевого фасада, межэтажные и венчающие карнизы, прямые сандрики проемов 2-го этажа, подоконные тяги, рельефный декор геометрического рисунка в нишах между 2-м и 3-м этажами лицевого фасада): кирпичные и бетонные, оштукатуренные. Венчающие карнизы восстановлены при ремонте крыши в 2025-2026 гг. Остальные элементы в неудовлетворительном состоянии: утраты штукатурки различного характера, искажение профилей, биопоражения, волосные трещины, загрязнения, отслоение красочных слоев, крупные отслоения штукатурки вплоть до кирпичной кладки, многократное окрашивание в разные цвета, следы намокания и биопоражения. Плоскости дворовых и торцевых фасадов и бранмауэрных стен оштукатурены, имеются дополнения цементной штукатуркой, состояние неудовлетворительное: замокание штукатурного слоя в нижней части стен, биопоражения, трещины, крупные утраты штукатурной отделки до кирпича.

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

Состояние линейных покрытий и оконных и витринных отливов неудовлетворительное: коррозия металлических элементов, нарушение узлов завыдривания, неплотности соединений, утраты. Водосточные трубы полностью заменены на новые в ходе ремонта 2025-2026 гг.

е). Лестницы, крыльца:

Наружные входные ступени – гранитные блоки. Состояние неудовлетворительное: утрата геометрии, смещение ступеней, утрата шовного заполнения, сколы, загрязнения поверхности. Лестничный спуск юго-восточного корпуса выполнен из бетона, состояние неудовлетворительное: наблюдаются деструкция бетона, сколы и выбоины бетонных ступеней, трещины. Подпорная стенка прямка выполнена из бетона, состояние неудовлетворительное: деструкция бетона, трещины, биопоражения. Наружная лестница в техническое помещение юго-восточного корпуса утрачена. Наружные пожарные металлические лестницы смонтированы в ходе ремонта крыши в 2025-26 гг., состояние работоспособное. Над входом в северо-восточный флигель выполнен навес из профлиста по деревянному каркасу. Состояние неудовлетворительное.

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):

В рамки исследований обследование внутренних элементов не входит.

Перекрытие сквозного арочного проезда – оштукатуренные кирпичные своды «монье» по металлическим балкам. Состояние неудовлетворительное: наблюдаются поверхностная ржавчина металлических балок, локальная деструкция штукатурного слоя, локальные зоны намокания, деструкция кирпичной кладки сводов с выпадением отдельных кирпичей.

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:

Двор обследован в части отмостки. Покрытие асфальтовое, состояние неудовлетворительное: наблюдаются биопоражения, трещины в местах сопряжения с цоколем, утраты в местах расположения входных площадок.

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

Отсутствуют

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

Отсутствует

2.7.2. Зеленые насаждения (массивы, рощи, 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 старовозрастной 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):

Здание расположено на скальной возвышенности, имеет перепад рельефа

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):

Отсутствует

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

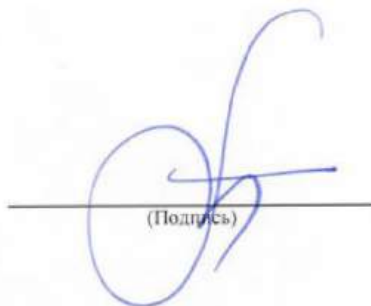
Для восстановления эксплуатационных показателей необходимо:

1. Выполнить комплексные научные исследования, в том числе инженерно-техническое обследование несущих конструкций, фундамента в границах деформационного шва, инженерное химико-технологическое обследование отделочных материалов фасадов.
2. Разработать проект ремонта и реставрации фасадов.
3. Провести ремонтные и реставрационные работы фасадов по согласованному проекту.

Подписи сторон:

Представитель Заказчика:

Исполняющий обязанности
управляющего ФКР
Ленинградской обл.



(Подпись)

Ромадов Олег
Аршавирович

(Ф.И.О. полностью)

Представитель Пользователя:



(Подпись)

Русу Марина
Геннадьевна

(Ф.И.О. полностью)

Представители проектной организации:

Генеральный директор
ООО «ИнвестСтрой»



(Подпись)

Митрофанов Алексей
Игоревич

(Ф.И.О. полностью)

Главный архитектор проекта
ООО «ИнвестСтрой»



(Подпись)

Дубровина Наталья
Павловна

(Ф.И.О. полностью)

Инженер-конструктор
ООО «ИнвестСтрой»



(Подпись)

Нечмир Алексей
Васильевич

Договоры с экспертами

ДОГОВОР № 19/26-1-4

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

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

29.06.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице генерального директора **Митрофанова Алексея Игоревича**, действующего на основании Устава, 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 в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт и реставрация фасадов). (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

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

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

2.2. Срок выполнения работ: 31 августа 2026 г.

2.3. В случае несвоевременного устранения замечаний, направленных Заказчику для исправления в проектной документации, выполнение работ (п. 1.1) продлевается автоматически на 20 рабочих дней.

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

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость выполнения работ - договорная.

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

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

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

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

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

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

4.2. «Исполнитель» обязан:

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

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

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

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

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

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

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

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном с действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Глинской Наталией Борисовной и Калинин Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 19/26-4-2 и № 19/26-4-3 от 29.06.2026 г.

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

«Исполнитель»:

Эксперт



Куваева Ю.П.

«Заказчик»

ООО «ИнвестСтрой»

Генеральный директор



Митрофанов А.И.

ДОГОВОР № 19/26-4-2

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

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

29.06.2026 г.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Исполнитель» обязуется в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

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

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

2.2. Срок выполнения работ: 31 августа 2026 г.

2.3. В случае несвоевременного устранения замечаний, направленных Заказчику для исправления в проектной документации, выполнение работ (п. 1.1) продлевается автоматически на 20 рабочих дней.

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

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость выполнения работ - договорная.

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

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

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

объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).

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

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

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

4.2. «Исполнитель» обязан:

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

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

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

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

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

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

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

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном с действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Куваевой Юлией Петровной и Калинин Валерием Александровичем, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 19/26-4-1 и № 19/26-4-3 от 29.06.2026 г.

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

«Исполнитель»:

Эксперт



Глинская Н.Б.



Митрофанов А.И.

ДОГОВОР № 19/26-4-3

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

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

16.02.2026 г.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Исполнитель» обязуется в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», а «Заказчик» обязуется, принять и оплатить «Исполнителю» выполненную работу по настоящему договору.

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

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

2.2. Срок выполнения работ: 31 августа 2026 г.

2.3. В случае несвоевременного устранения замечаний, направленных Заказчику для исправления в проектной документации, выполнение работ (п. 1.1) продлевается автоматически на 20 рабочих дней.

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

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость выполнения работ - договорная.

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Заказчик» обязан:

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

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

объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).

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

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

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

4.2. «Исполнитель» обязан:

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

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

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

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

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

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

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

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору «Исполнитель» передает «Заказчику» акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в 1-ом экземпляре на электронном носителе (CD), в установленном с действующим законодательством порядке и настоящим договором. Указанный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составляется «Исполнителем» совместно с экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Куваевой Юлией Петровной и Глинской Наталией Борисовной, с которыми «Заказчиком» заключены договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы соответственно № 19/26-4-1 и № 19/26-4-2 от 29.06.2026 г.

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

«Исполнитель»:

Эксперт  Калинин В.А.

«Заказчик»:

ООО «ИнвестСтрой»

Генеральный директор

 Митрофанов А.И.

Протоколы заседаний экспертной комиссии

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт и реставрация фасадов). (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», выполненной ООО «ИнвестСтрой» в 2026 г. (шифр 2025-182).

г. Выборг, г. Санкт-Петербург

« 29 » июня 2026 г.

Присутствовали:

1. **Куваева Юлия Петровна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы МК РФ № 1750 от 01.10.2025 г. (п. 3) и № 141 от 28.01.2026 г. (п. 2); образование – высшее (Санкт-Петербургский инженерно-строительный институт (1992 г.), Академия реставрации, г. Москва (1995 г.) – 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 № 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 – 48 лет; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», заместитель гендиректора.
3. **Калинин Валерий Александрович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5); образование – высшее (Санкт-Петербургский государственный политехнический университет), инженер-строитель; стаж работы по профессии – 23 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. проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, проводит общую фотофиксацию объекта.
2. Глинская Н.Б. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия, рассматривает предложенные проектные решения по его сохранению, оценивает фотофиксацию представленных фотографий фасадов объекта.
3. Калинин В.А. оценивает и обосновывает правильность вывода Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности ОКН, оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Проводить визуальный осмотр коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Глинская Н.Б.

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

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

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

Постановили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы: с 29.06.2026 г. по 31.08.2026 г.:

- 29.06.2026 г.: натурное обследование объекта, фотофиксация современного состояния фасадов объекта;
- 30.06.2026 г. – 31.07.2026 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.
- 01.08.2026 г. – 30.08.2026 г.: оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы с приложениями к нему.
- 31.08.2026 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:

- Задания госоргана охраны объектов культурного наследия на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 25.11.2025 г. № 05-05/25-87;

- Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12;

- Сведения из ЕГРН на здание по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12;

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

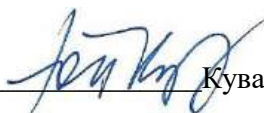
- Приказ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 22.05.2025 г. № 01-03/25-27 «О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 19.10.2017 г. № 01-03/17-126 «О включении выявленного объекта культурного наследия, «Жилой дом М. Шушина», расположенного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

- Паспорт объекта культурного наследия.

- «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт и реставрация фасадов). (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», выполненная ООО «ИнвестСтрой» в 2026 г. (шифр 2025-182).

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

Председатель комиссии

 Куваева Ю.П. 29.06.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

 Глинская Н.Б. 29.06.2026 г.

Эксперт, член экспертной комиссии

 Калинин В.А. 29.06.2026 г.

ПРОТОКОЛ № 2

заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина» по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт и реставрация фасадов). (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», выполненной ООО «ИнвестСтрой» в 2026 г. (шифр 2025-182).

г. Санкт-Петербург

« 31 » августа 2026 г.

Присутствовали:

1. Куваева Юлия Петровна – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы МК РФ № 1750 от 01.10.2025 г. (п. 3) и № 141 от 28.01.2026 г. (п. 2); образование – высшее (Санкт-Петербургский инженерно-строительный институт (1992 г.), Академия реставрации, г. Москва (1995 г.) – 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 № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование высшее, (Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина); искусствовед, стаж работы по профессии – 46 лет; место работы и должность: ООО «Научно-проектный реставрационный центр», заместитель гендиректора.

3. Калинин Валерий Александрович – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9); образование – высшее (Санкт-Петербургский государственный политехнический университет), инженер-строитель; стаж работы по профессии – 21 год; место работы и должность - ООО «Научно-проектный реставрационный центр», главный инженер.

Повестка дня:

1. Рассмотрение проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М. Шушина», по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт и реставрация фасадов). (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», выполненной ООО «ИнвестСтрой» в 2026 г. (шифр 2025-182).

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 М. Шушина», по

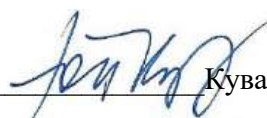
адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия "Жилой дом М. Шушина", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 12 (ремонт и реставрация фасадов). (Научно-проектная документация на проведение капитального ремонта имущества многоквартирного дома, относящегося к объектам культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области)», выполненная ООО «ИнвестСтрой» в 2026 г. (шифр 2025-182), 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. 31.08.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

 Глинская Н.Б. 31.08.2026 г.

Эксперт, член экспертной комиссии

 Калинин В.А. 31.08.2026 г.