

**АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

«20» ноября 2025 г.

№ 01-04/25-249
Санкт-Петербург

**Об утверждении охранного обязательства собственника или иного
законного владельца объекта культурного наследия регионального значения
«Усадьба Жабино», расположенного по адресу: Ленинградская область,
Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, Поселковая ул., д. 5А,
включенного в единый государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

В соответствии с пунктами 7, 10, 12 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ), приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 июля 2020 года № 774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения», 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:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, Поселковая ул., д. 5А, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения на основании приказа комитета по культуре Ленинградской области от 31.01.2018 № 01-03/18-4 (далее — Охранное обязательство), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области:

копию настоящего распоряжения с копией утвержденного Охранного обязательства вручить под роспись или направить заказным письмом с уведомлением о вручении собственнику объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение в соответствии с пунктом 11 статьи 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ, а также в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальный орган, для регистрации указанных в статье 47.1 Федерального закона № 73-ФЗ ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения Охранного обязательства;

обеспечить размещение настоящего распоряжения с утвержденным Охранным обязательством в сетевом издании «Электронное опубликование документов» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

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

В.О. Цой

«УТВЕРЖДЕНО»

Распоряжением комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской области
от «20» ноября 2025 г.
№ 01-04/25-249

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

Усадьба Жабино

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

4	7	2	3	2	1	3	8	5	4	6	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

имеется ☒ отсутствует ☐

(нужное отметить знаком "V")

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

Усадьба Жабино

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

нач. XIX в. - II пол. XIX в.

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

☐ федерального значения ☒ регионального значения ☐ муниципального значения

(нужное отметить знаком "V")

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐ памятник ☒ ансамбль

(нужное отметить знаком "V")

1.5. 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 от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4

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

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район

(субъект Российской Федерации)

д. Жабино

(населенный пункт)

ул.

Поселковая

д.

5А

корп. и (или) стр.

-

кадастровый номер (при наличии):

47:23:0107001:163 («Главный дом»); 47:23:0107001:164 - («Хозяйственный корпус одноэтажный»); 47:23:0107001:257 - («Хозяйственный корпус (двухэтажный)»)

Объект культурного наследия расположен в Гатчинском муниципальном районе Ленинградской области, в одноименной деревне Жабино.

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия».

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного

наследия».

К предмету охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» отнесены:

- градостроительные характеристики усадьбы, её местоположение на территории населенного пункта;

- планировка и объемно-пространственная структура усадьбы, включая местоположение построек, существующие дорожки, сохранившиеся фрагменты булыжного мощения дорожек, фундаменты парковых построек, систему прудов.

«Главный дом:

- местоположение здания и его роль в композиционно-планировочной структуре усадьбы;
- объемно-пространственная композиция: двухэтажное, прямоугольное в плане здание;
- композиции и архитектурно-художественное оформление фасадов, включая венчающий карниз, расположение оконных и дверных проемов;
- оконные проемы с лучковыми перемычками;
- виды отделки фасадной поверхности на кон. XIX в.: штукатурка, окраска;
- пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах капитальных стен на кон.

XIX в.

- коробовые своды с распалубками над помещениями подвального (цокольного) этажа;
- местоположение и форма утраченного объема остекленной веранды;
- материал стен: красный глиняный кирпич, бут, плитняк.

«Хозяйственный корпус одноэтажный»:

- местоположение здания и его роль в композиционно-планировочной структуре усадьбы;
- объемно-пространственная композиция: прямоугольное в плане одноэтажное здание;
- композиции и архитектурно-художественное оформление всех фасадов, включая расположение оконных и дверных проемов;

- декоративное оформление оконных проемов восточного фасада;
- конструкция, строительный и отделочный материал стен, сложенных из колотого и пиленного известняка и гранита.

«Хозяйственный корпус (двухэтажный)»:

- местоположение здания и его роль в композиционно-планировочной структуре усадьбы;
- объемно-пространственная композиция: прямоугольное двухэтажное здание;
- композиции и архитектурно-художественное оформление всех фасадов, включая расположение оконных и дверных проемов;

- характерное сочетание кирпичной и бутовой кладки: обрамление окон кирпичными наличниками;

- конструкция, строительный материал стен известняк (плитняк).

«Регулярный парк с системой прудов»:

- элементы планировки: партер перед главным фасадом и парковый (западный) партер, аллеи, обсадка старовозрастными липами южной границы парка, система прудов; старовозрастные деревья: липы, вязы, клены.

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на 13 (тринадцати) листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны 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:

Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 03.09.2021 г. № 01-03/21-125

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия
1	Главный дом	Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, Поселковая ул., д. 5А	Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4	Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4	Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 03.09.2021 г. № 01-03/21-125
2	Хозяйственный корпус одноэтажный	Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, Поселковая ул., д. 5А	Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4	Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4	Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 03.09.2021 г. № 01-03/21-125
3	Хозяйственный корпус (двухэтажный)	Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, Поселковая ул., д. 5А	Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4	Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4	Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 03.09.2021 г. № 01-03/21-125
4	Каменный погреб (ледник)	Ленинградская область	Приказ комитета по культуре	Приказ комитета по	Приказ комитета по сохранению

		область, Гатчинский муниципал ьный район, д. Жабино, Поселковая ул., д. 5А	Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4	культуре Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4	культурного наследия Ленинградской области от 03.09.2021 г. № 01-03/21-125
5	Регулярный парк с системой прудов	Ленинградс кая область, Гатчинский муниципал ьный район, д. Жабино, Поселковая ул., д. 5А	Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4	Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4	Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 03.09.2021 г. № 01-03/21-125

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ:

Режим использования территории объекта культурного наследия установлен приказом комитета по культуре Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 01-03/18-4 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия».

Правовой режим использования земельных участков в границах территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» предусматривает: Сохранение объекта культурного наследия - проведение работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия. Выполнение требований Федерального закона от 25 июня 2002 года № 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 территории объекта культурного наследия разрешается:

- проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, в том числе приспособление зданий и территории усадьбы под функции, не нарушающие целостности территории, ценных парковых насаждений, исторической планировки, структуры и предмета охраны усадьбы и объектов, входящих в её состав;

- 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, установка малых архитектурных форм;

- проведение научно-исследовательских работ в целях выявления объектов археологического наследия и воинских артефактов;

- воссоздание утраченных историко-культурных элементов ландшафта, в том числе исторических зданий, сооружений и элементов планировки по специально выделенным проектам на основании комплексных историко-градостроительных, архивных, археологических, палеогеографических, ботанических и т.д. исследований;

- знаковое выявление обнаруженных фрагментов планировочной структуры усадьбы XVIII-XIX вв.;

- установка информационных знаков размером не более 0,8х1,2 м в местах, не мешающих обзору объектов 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;

- реставрационные работы по укреплению склона прудов без изменения конфигурации, отметок;

- воссоздание исторической дендрологии на территории усадьбы;

- санитарная обрезка деревьев.

На территории объекта культурного наследия запрещается:

- ведение хозяйственной деятельности на территории объекта культурного наследия, не связанной с сохранением объекта культурного наследия;

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории ансамбля объектов капитального строительства, не являющихся объектами культурного наследия;

- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ не связанных с работами по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

- строительство временных зданий и сооружений;

- самовольные посадки (посадки) деревьев и кустарников;

- ведение хозяйственной деятельности, не связанной с сохранением объектов культурного наследия, в том числе размещение вывесок, рекламы, навесов, киосков, автостоянок;

- использование пиротехнических средств и фейерверков;

- поиск, выявление объектов археологического наследия без разрешения (открытого листа);

- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с памятниками.

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

В соответствии со статьей 47.6 Закона № 73-ФЗ в случае, если к моменту перехода права владения объектом культурного наследия, в отношении указанного объекта оформлено охрannое обязательство, обязанность нового владельца объекта культурного наследия по выполнению такого охрannого обязательства возникает с момента перехода к нему права владения указанным объектом культурного наследия.

В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3. Закона № 73-ФЗ физическое или юридическое лицо, которому объект культурного наследия принадлежит на праве собственности, в том числе в случае, если указанный объект находится во владении или в пользовании третьего лица (третьих лиц) на основании гражданско-правового договора, обязано незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

Согласно п. 1.4. Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр), утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 июля 2020 года № 774, изменения в охранное обязательство вносятся органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном для утверждения охранного обязательства, в том числе по инициативе собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из Реестра.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного

наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

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

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 5.1. Закона № 73-ФЗ на территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

В соответствии с пунктом 4 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ в случае, если использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия региональным органом охраны объектов культурного наследия устанавливаются следующие требования:

- к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

- к использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

- к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

В соответствии со статьей 45 Закона № 73-ФЗ

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

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

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение N 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту

культурного наследия.

**Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы
на объектах культурного наследия, их территориях в случае,
если их размещение допускается в соответствии
с законодательством Российской Федерации**

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ не допускается распространение наружной рекламы на объекте культурного наследия, а также на его территории, за исключением распространения наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объекте культурного наследия, его территории театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информации об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия, при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

**Раздел 6. Требования к установке информационных надписей
и обозначений на объект культурного наследия**

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

На дату оформления охранного обязательства информационная надпись на объекте культурного наследия не установлена.

Соответствующая информационная надпись должна быть установлена на объекте культурного наследия в порядке, определенном постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2019 № 1178, и в сроки, указанные в акте технического состояния объекта культурного наследия.

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечение условий доступности объекта культурного наследия для инвалидов.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Работы по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные статьями 40, 41, 42, 43, 44, проводятся в соответствии с требованиями статьи 45 Закона № 73-ФЗ.

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия.
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства.
3. Фотографические изображения на 13 (тринадцати) листах.
4. Паспорт объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к охранному обязательству собственника
или иного законного владельца объекта
культурного наследия регионального значения
«Усадьба Жабино», включенного в единый
государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации

**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного
наследия «Главный дом»**

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	Научно - исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2027	Акт технического состояния объекта культурного наследия от 30 июня 2025 года. Письмо комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет) от 25.07.2025 № 01-13-1588/2025, содержащее информацию о составе (перечне) и сроках (периодичности) работ по сохранению объекта культурного наследия (далее – План работ), направлено в адрес собственника – Главе администрации муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области Л.Н. Нещадин (далее - Собственник) заказным письмом с уведомлением. В адрес Комитета поступило письмо от Собственника в отношении переноса сроков работ от 31.07.2025 № 01-08-6895/2025. Письмо Комитета от 19.09.2025 № 01-08-8258/2025-0-1 с откорректированным Планом работ в части сроков направлено в адрес собственника с уведомлением. На дату утверждения охранного обязательства в
2	Проект противоаварийных (консервационных) работ	31.02.2027	
3	Проведение противоаварийных (консервационных) работ	31.06.2027	
4	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2028	
5	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2029	
6	Содержание, использование и ремонт объекта культурного наследия	постоянно	
7	Установка информационной надписи и обозначений на объекте культурного значения	31.06.2030	

			адрес Комитета поступило согласование Собственника в отношении Плана работ от 13.10.2025 № 01-08-9097/2025.
--	--	--	---

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия «Хозяйственный корпус одноэтажный»

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	Научно - исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2027	Акт технического состояния объекта культурного наследия от 30 июня 2025 года.
2	Проект противоаварийных (консервационных) работ	31.02.2027	Письмо комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет) от 25.07.2025 № 01-13-1588/2025, содержащее информацию о составе (перечне) и сроках (периодичности) работ по сохранению объекта культурного наследия (далее - План работ), направлено в адрес собственника - Главе администрации муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области Л.Н. Нещадим (далее - Собственник) заказным письмом с уведомлением.
3	Проведение противоаварийных (консервационных) работ	31.06.2027	В адрес Комитета поступило письмо от Собственника в отношении переноса сроков работ от 31.07.2025 № 01-08-6895/2025.
4	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2028	Письмо Комитета от 19.09.2025 № 01-08-8258/2025-0-1 с откорректированным Планом работ в части сроков направлено в адрес собственника с уведомлением. На дату утверждения охранного обязательства в адрес Комитета поступило согласование Собственника в отношении Плана работ от
5	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2029	
6	Содержание, использование и ремонт объекта культурного наследия	постоянно	
7	Установка информационной надписи и обозначений на объекте культурного значения	31.06.2030	

			13.10.2025 № 01-08-9097/2025.
--	--	--	-------------------------------

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия «Хозяйственный корпус (двухэтажный)»

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	Научно - исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2027	Акт технического состояния объекта культурного наследия от 30 июня 2025 года.
2	Проект противоаварийных (консервационных) работ	31.02.2027	Письмо комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет) от 25.07.2025 № 01-13-1588/2025, содержащее информацию о составе (перечне) и сроках (периодичности) работ по сохранению объекта культурного наследия (далее - План работ), направлено в адрес собственника - Главе администрации муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области Л.Н. Нещадим (далее - Собственник) заказным письмом с уведомлением.
3	Проведение противоаварийных (консервационных) работ	31.06.2027	В адрес Комитета поступило письмо от Собственника в отношении переноса сроков работ от 31.07.2025 № 01-08-6895/2025.
4	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2028	Письмо Комитета от 19.09.2025 № 01-08-8258/2025-0-1 с откорректированным Планом работ в части сроков направлено в адрес собственника с уведомлением. На дату утверждения охранного обязательства в адрес Комитета поступило согласование Собственника в отношении Плана работ от 13.10.2025 № 01-08-9097/2025.
5	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2029	
6	Содержание, использование и ремонт объекта культурного наследия	постоянно	
7	Установка информационной надписи и обозначений на объекте культурного значения	31.06.2030	

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия «Каменный погреб (ледник)»

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	Научно - исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2030	Акт технического состояния объекта культурного наследия от 30 июня 2025 года.
2	Проект противоаварийных (консервационных) работ	31.06.2030	Письмо комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет) от 25.07.2025 № 01-13-1588/2025, содержащее информацию о составе (перечне) и сроках (периодичности) работ по сохранению объекта культурного наследия (далее - План работ), направлено в адрес собственника - Главе администрации муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области Л.Н. Нецадим (далее - Собственник) заказным письмом с уведомлением.
3	Проведение противоаварийных (консервационных) работ	31.06.2030	В адрес Комитета поступило письмо от Собственника в отношении переноса сроков работ от 31.07.2025 № 01-08-6895/2025.
4	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2030	Письмо Комитета от 19.09.2025 № 01-08-8258/2025-0-1 с откорректированным Планом работ в части сроков направлено в адрес собственника с уведомлением. На дату утверждения охранного обязательства в адрес Комитета поступило согласование Собственника в отношении Плана работ от 13.10.2025 № 01-08-9097/2025.
5	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2030	
6	Содержание, использование и ремонт объекта культурного наследия	постоянно	
7	Установка информационной надписи и обозначений на объекте культурного значения	31.06.2030	

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия «Регулярный парк с системой прудов»

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	Научно - исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2030	<p>Акт технического состояния объекта культурного наследия от 30 июня 2025 года.</p> <p>Письмо комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет) от 25.07.2025 № 01-13-1588/2025, содержащее информацию о составе (перечне) и сроках (периодичности) работ по сохранению объекта культурного наследия (далее – План работ), направлено в адрес собственника – Главе администрации муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области Л.Н. Нещадим (далее – Собственник) заказным письмом с уведомлением.</p> <p>В адрес Комитета поступило письмо от Собственника в отношении переноса сроков работ от 31.07.2025 № 01-08-6895/2025.</p> <p>Письмо Комитета от 19.09.2025 № 01-08-8258/2025-0-1 с откорректированным Планом работ в части сроков направлено в адрес собственника с уведомлением.</p> <p>На дату утверждения охранного обязательства в адрес Комитета поступило согласование Собственника в отношении Плана работ от 13.10.2025 № 01-08-9097/2025.</p>
2	Проект противоаварийных (консервационных) работ	31.06.2030	
3	Проведение противоаварийных (консервационных) работ	31.06.2030	
4	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2030	
5	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.06.2030	
6	Содержание, использование и ремонт объекта культурного наследия	постоянно	
7	Установка информационной надписи и обозначений на объекте культурного значения	31.06.2030	

Приложение № 2
к охранному обязательству собственника
или иного законного владельца объекта
культурного наследия регионального значения
«Усадьба Жабино», включенного в единый
государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

Объект культурного наследия регионального значения «Главный дом»

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание
1	<p>В связи с неудовлетворительным состоянием объекта культурного наследия в соответствии со статьей 47.5 Закона № 73-ФЗ, доступ к объекту культурного наследия приостановлен.</p> <p>Доступ к объекту культурного наследия будет возобновлен по решению регионального органа охраны объектов культурного наследия после проведения комплекса работ по сохранению.</p>	<p>Акт технического состояния объекта культурного наследия от 30 июня 2025 года. Приказ об отнесении объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, и приостановлении доступа к объекту культурного наследия от 15.08.2025 № 01-03/25-47.</p> <p>Письмо комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет) от 25.07.2025 № 01-13-1588/2025, содержащее информацию об условиях доступа на объект культурного наследия, направлено в адрес собственника – Главе администрации муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области Л.Н. Нещадим (далее - Собственник) заказным письмом с уведомлением.</p> <p>На дату утверждения охранного обязательства в адрес Комитета поступило согласование Собственника в отношении условий доступа от 13.10.2025 № 01-08-9097/2025.</p>

**Объект культурного наследия регионального значения «Хозяйственный корпус
одноэтажный»**

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание
1	<p>В связи с неудовлетворительным состоянием объекта культурного наследия в соответствии со статьей 47.5 Закона № 73-ФЗ, доступ к объекту культурного наследия приостановлен.</p> <p>Доступ к объекту культурного наследия будет возобновлен по решению регионального органа охраны объектов культурного наследия после проведения комплекса работ по сохранению.</p>	<p>Акт технического состояния объекта культурного наследия от 30 июня 2025 года. Приказ об отнесении объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, и приостановлении доступа к объекту культурного наследия от 15.08.2025 № 01-03/25-47.</p> <p>Письмо комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет) от 25.07.2025 № 01-13-1588/2025, содержащее информацию об условиях доступа на объект культурного наследия, направлено в адрес собственника – Главе администрации муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области Л.Н. Нещадим (далее - Собственник) заказным письмом с уведомлением.</p> <p>На дату утверждения охранного обязательства в адрес Комитета поступило согласование Собственника в отношении условий доступа от 13.10.2025 № 01-08-9097/2025.</p>

**Объект культурного наследия регионального значения «Хозяйственный корпус
(двухэтажный)»**

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание
1	<p>В связи с неудовлетворительным состоянием объекта культурного наследия в соответствии со статьей 47.5 Закона № 73-ФЗ, доступ к объекту культурного наследия приостановлен.</p> <p>Доступ к объекту культурного наследия будет возобновлен по решению регионального органа охраны объектов культурного наследия после проведения комплекса работ по сохранению.</p>	<p>Акт технического состояния объекта культурного наследия от 30 июня 2025 года. Приказ об отнесении объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, и приостановлении доступа к объекту культурного наследия от 15.08.2025 № 01-03/25-47.</p> <p>Письмо комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет) от 25.07.2025 № 01-13-1588/2025, содержащее информацию об условиях доступа на объект культурного наследия, направлено в адрес собственника – Главе администрации муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области Л.Н. Нещадим (далее - Собственник) заказным письмом</p>

		с уведомлением. На дату утверждения охранного обязательства в адрес Комитета поступило согласование Собственника в отношении условий доступа от 13.10.2025 № 01-08-9097/2025.
--	--	--

Объект культурного наследия регионального значения «Каменный погреб (ледник)»

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание
1	<p>В связи с неудовлетворительным состоянием объекта культурного наследия в соответствии со статьей 47.5 Закона № 73-ФЗ, доступ к объекту культурного наследия приостановлен.</p> <p>Доступ к объекту культурного наследия будет возобновлен по решению регионального органа охраны объектов культурного наследия после проведения комплекса работ по сохранению.</p>	<p>Акт технического состояния объекта культурного наследия от 30 июня 2025 года. Приказ об отнесении объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, и приостановлении доступа к объекту культурного наследия от 15.08.2025 № 01-03/25-47.</p> <p>Письмо комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет) от 25.07.2025 № 01-13-1588/2025, содержащее информацию об условиях доступа на объект культурного наследия, направлено в адрес собственника – Главе администрации муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области Л.Н. Нещадим (далее - Собственник) заказным письмом с уведомлением.</p> <p>На дату утверждения охранного обязательства в адрес Комитета поступило согласование Собственника в отношении условий доступа от 13.10.2025 № 01-08-9097/2025.</p>

Объект культурного наследия регионального значения «Регулярный парк с системой прудов»

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание
1	<p>Обеспечивается доступ в соответствии со ст. 47.4 Федерального закона №73-ФЗ.</p> <p>Обеспечивается доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства в соответствии с распоряжением, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.</p>	<p>Акт технического состояния объекта культурного наследия от 30 июня 2025 года.</p> <p>Письмо комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет) от 25.07.2025 № 01-13-1588/2025, содержащее информацию об условиях доступа на объект культурного наследия, направлено в адрес собственника – Главе администрации муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области Л.Н. Нещадим (далее - Собственник) заказным письмом с уведомлением.</p> <p>На дату утверждения охранного обязательства в адрес Комитета поступило согласование Собственника в отношении условий доступа от 13.10.2025 № 01-08-9097/2025.</p>

		<p>округ Ленинградской области Л.Н. Нецадим (далее - Собственник) заказным письмом с уведомлением.</p> <p>На дату утверждения охранного обязательства в адрес Комитета поступило согласование Собственника в отношении условий доступа от 13.10.2025 № 01-08-9097/2025.</p>
--	--	---

Приложение № 3
к охранному обязательству собственника
или иного законного владельца объекта
культурного наследия регионального значения
«Усадьба Жабино», включенного в единый
государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации

Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино»
по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, Поселковая ул.,
д. 5А от 30.06.2025



Фото 1. «Главный дом». Западный фасад.



Фото 2. «Главный дом». Фрагмент западного фасада. Утраты штукатурного слоя.

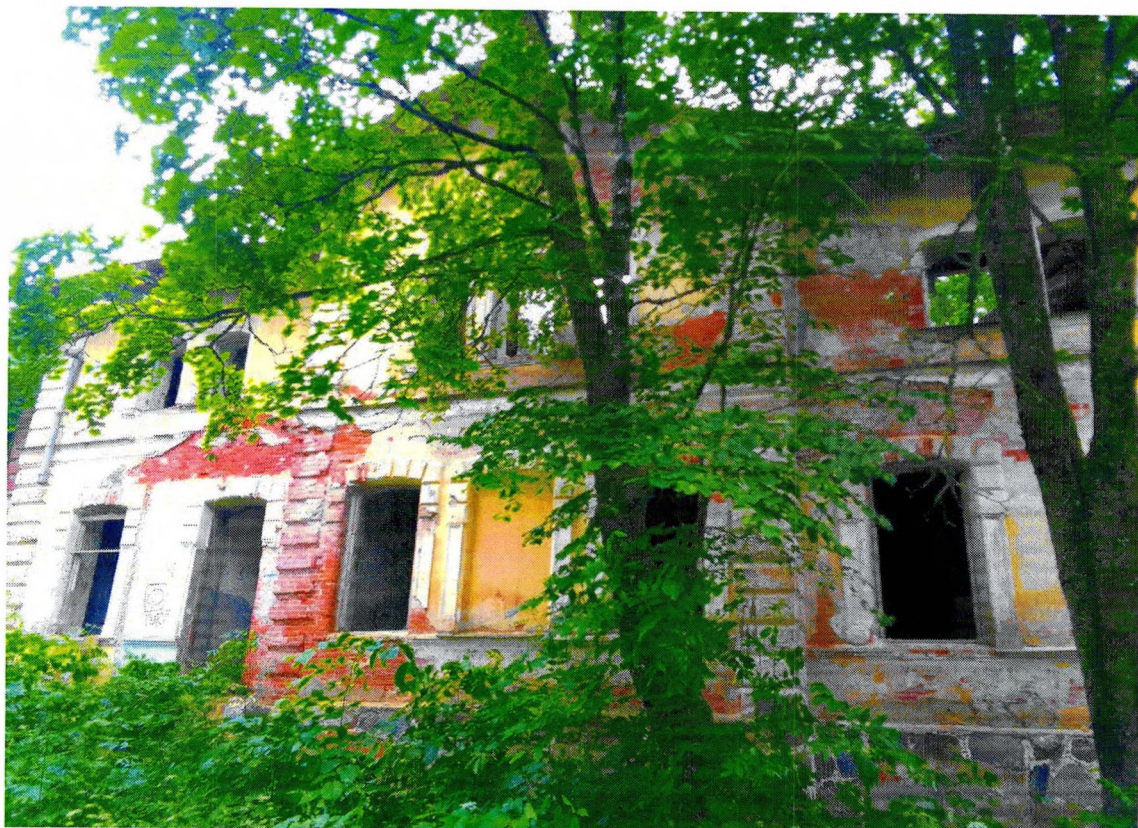


Фото 3. «Главный дом». Северный фасад.

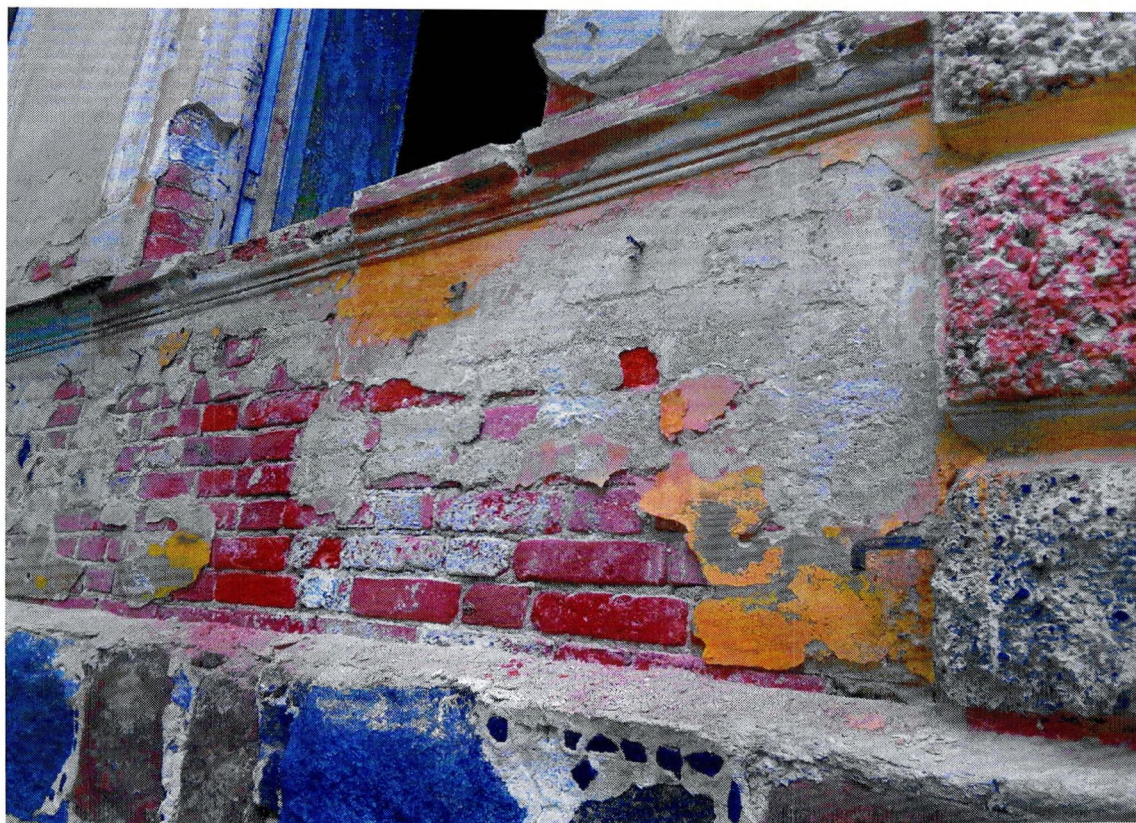


Фото 4. «Главный дом». Фрагмент северного фасада. Утраты штукатурного слоя.



Фото 5. «Главный дом». Фрагмент северного фасада. Оконный проем цокольного этажа с лучковой перемычкой. Разрушение полов цокольного этажа.



Фото 6. «Главный дом». Фрагмент северного фасада. Прорастание растений в зоне отмостки.



Фото 7. «Главный дом». Фрагмент северного фасада. Утраты штукатурного слоя, деструкция кирпичной кладки, сохранившийся фрагмент трубы наружного водостока.



Фото 8. «Главный дом». Интерьер. Разрушение полов. Утраты отделочного слоя внутренних стен, биоповреждения, деструкция кладки, прорастание растений. Обрушение отделочного слоя и дранки сохранившегося деревянного перекрытия, гнилостные повреждения древесины.



Фото 9. «Главный дом». Фрагмент северного фасада. Вход в цокольный этаж. Биоповреждения цоколя и ступеней.

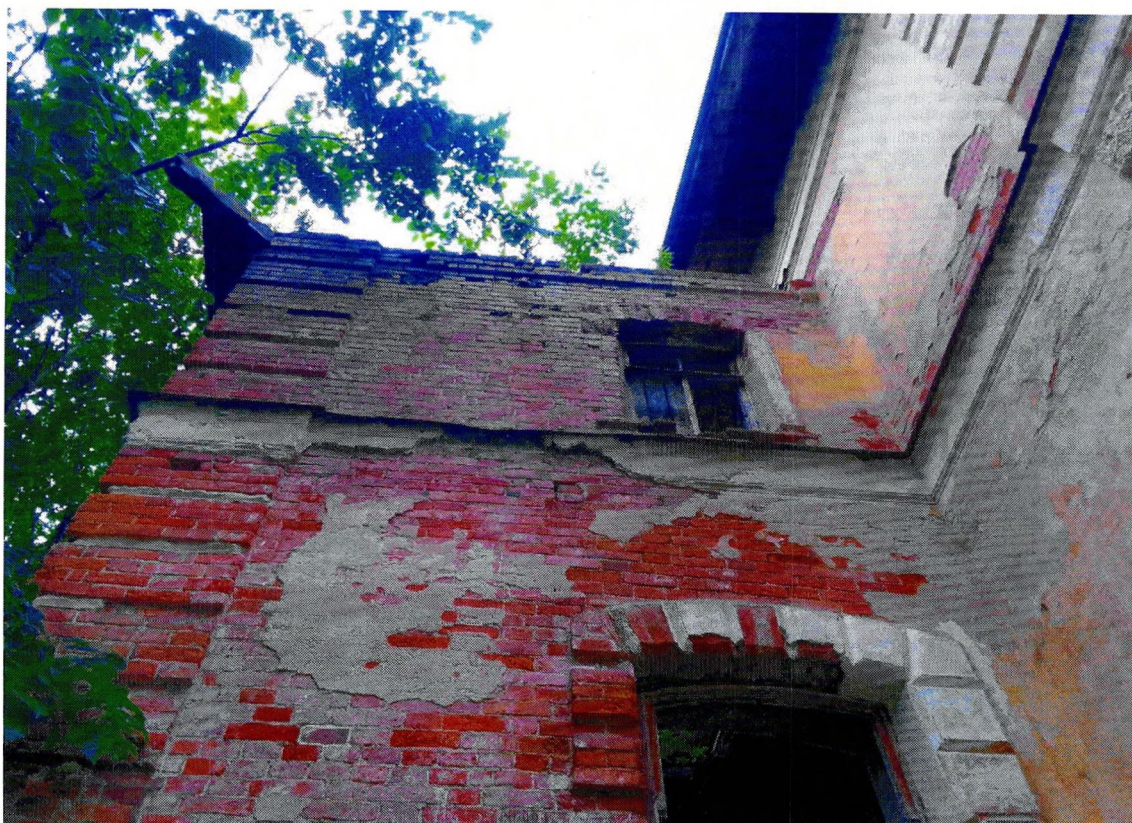


Фото 10. «Главный дом». Фрагмент северного фасада. Утраты штукатурного слоя, разрушение кирпичной кладки в уровне кровли, механические повреждения кладки.



Фото 11. «Главный дом». Фрагмент восточного фасада. Механические повреждения кладки, утраты штукатурного слоя.

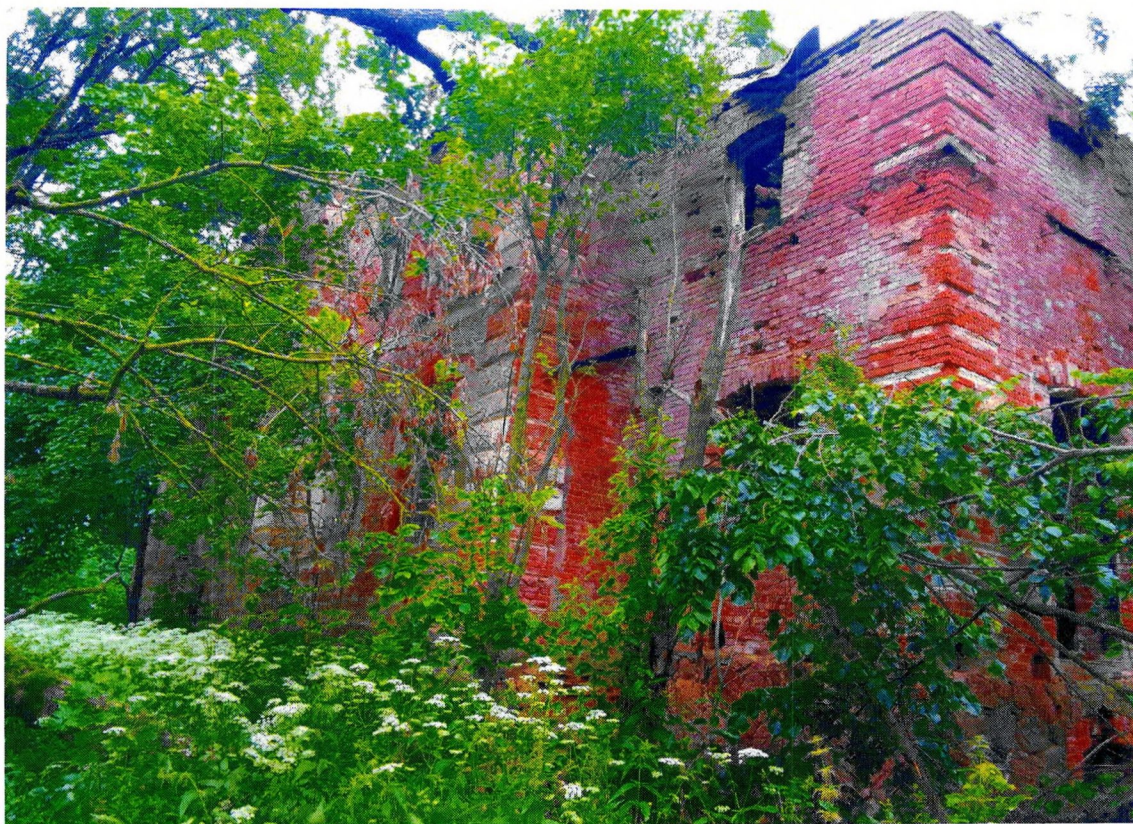


Фото 12. «Главный дом». Южный фасад. Утраты штукатурного слоя, механические повреждения кладки, выпадение кирпичей из кладки.



Фото 13. «Хозяйственный корпус одноэтажный». Южный фасад. Утрата конструкций крыши, следы обугливания сохранившихся стропильных конструкций. Прорастание растений вдоль фасада и в интерьере.



Фото 14. «Хозяйственный корпус (двухэтажный)». Юго-восточный фасад. Дверной проем восточного фасада заложен силикатным кирпичом.



Фото 15. «Хозяйственный корпус (двухэтажный)». Южный фасад. Утрата конструкций крыши. Оконные проемы первого этажа заложены силикатным и керамическим кирпичом.



Фото 16. «Хозяйственный корпус (двухэтажный)». Южный фасад. Трещина над оконным проемом первого этажа. Утраты шовного раствора каменной кладки.



Фото 17. «Хозяйственный корпус (двухэтажный)». Западный фасад.
Поздний деревянный козырек над входом.



Фото 18. «Хозяйственный корпус (двухэтажный)». Интерьер. Фрагменты деревянных балок утраченного междуэтажного перекрытия. Прорастание растений в кладке внутренней стены.



Фото 19. «Каменный погреб (ледник)». Вид на погреб. Повсеместное зарастание растениями.



Фото 20. «Каменный погреб (ледник)». Биоповреждение сводчатого перекрытия, выпадение кирпичей из кладки.

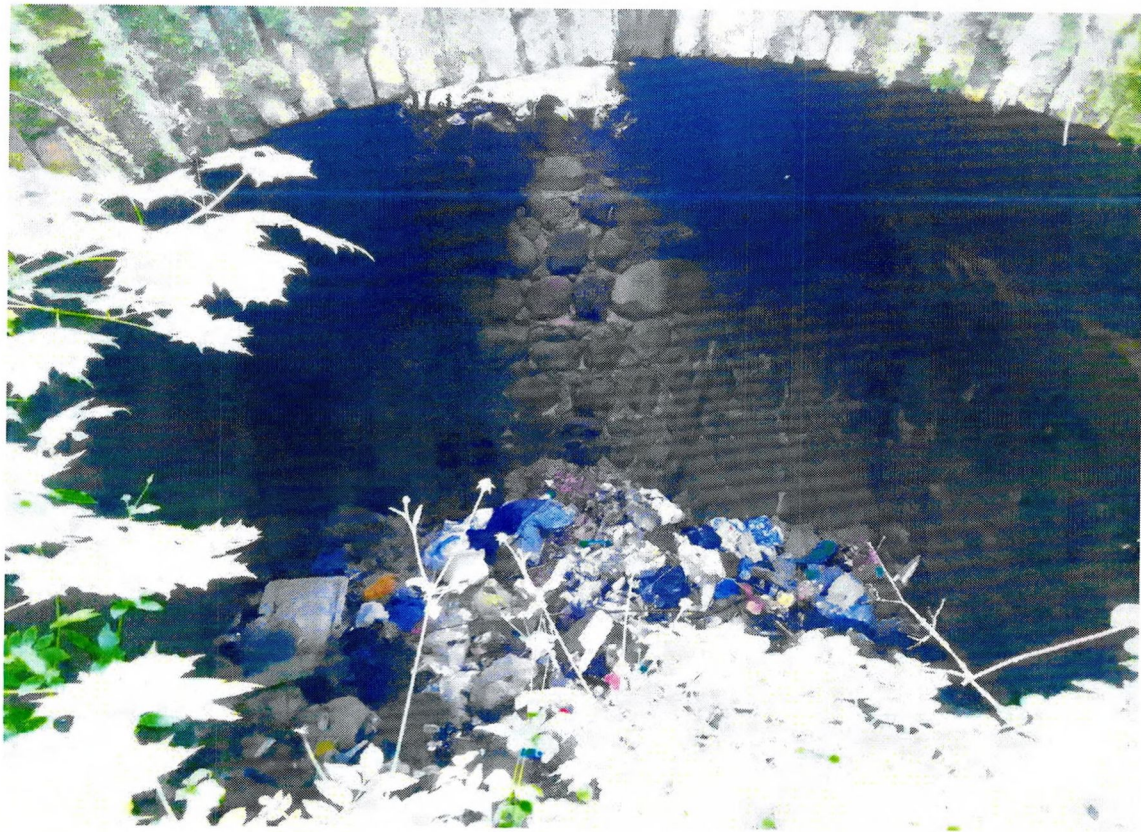


Фото 21. «Каменный погреб (ледник)». Полы завалены мусором.

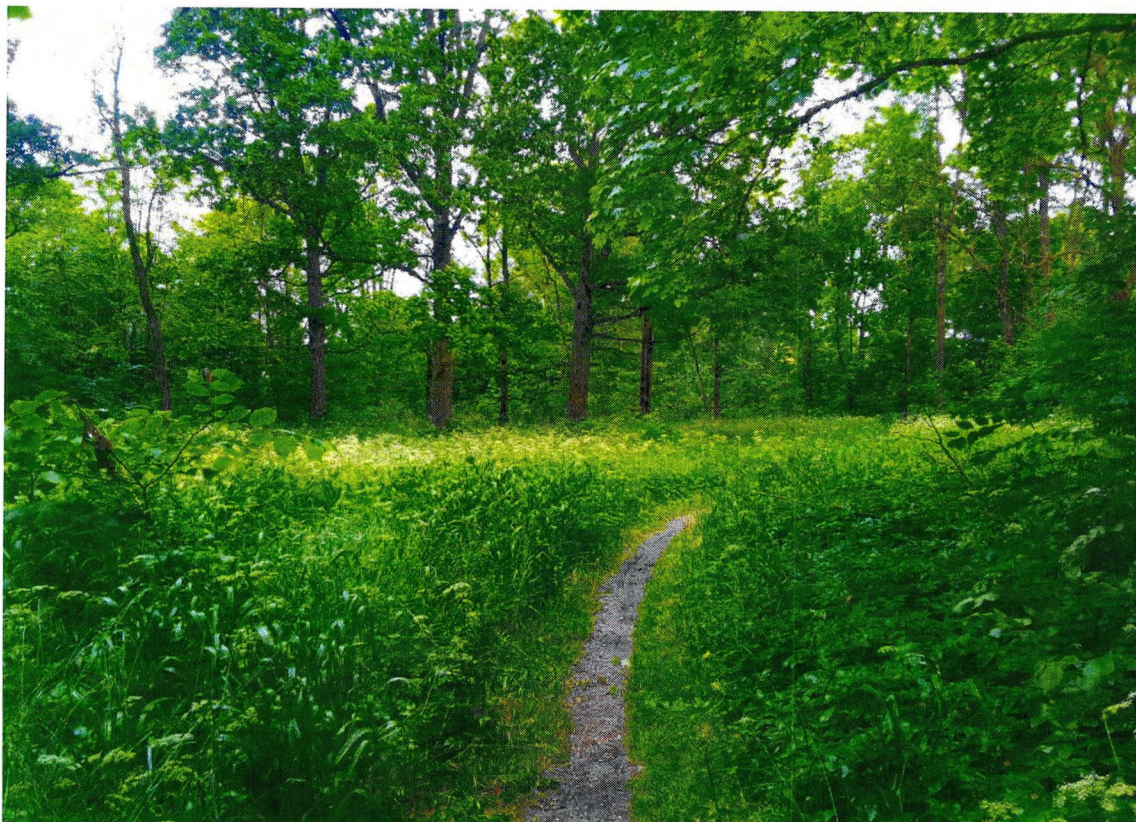


Фото 22. Вид на парк. Грунтовая тропинка.

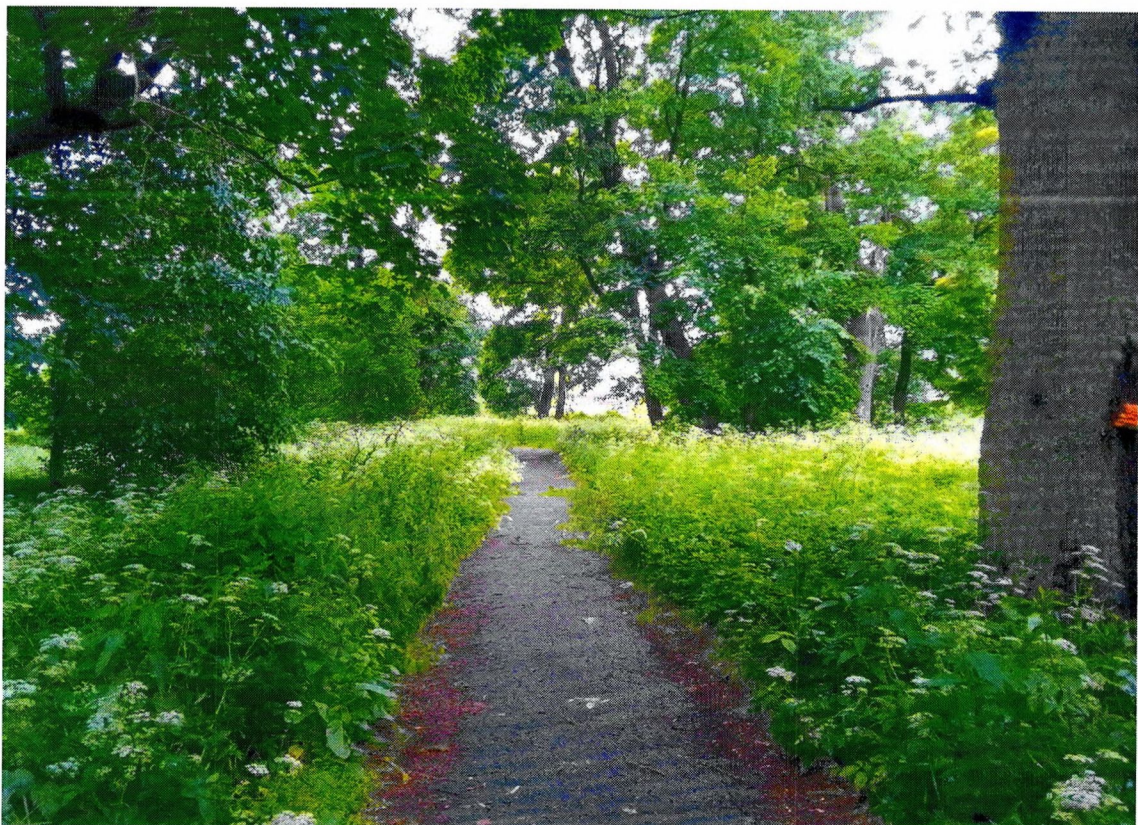


Фото 23. Вид на парк. Асфальтовая тропинка.



Фото 24. Наличие аварийных деревьев на территории парка.



Фото 25. Заиленный пруд в парке.

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

472311385460015

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



01.09.2015
Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Главный дом

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

II пол. XIX в.

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 «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018

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

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А

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

Точка 1 расположена на юго-западном углу земельного участка. От точки 1 до точки 2 на северо-восток по границе участка - 1685,61 м, далее до точки 3 на северо-запад по юго-западному берегу пруда - 39,04 м, далее от точки 3 до точки 4 по северо-западному берегу пруда - 34,95 м, далее на юго-восток от точки 4 до точки 5 - 172,21 м, далее до точки 6 на юго-запад по западной обочине ул. Новая - 74,37 м, далее до точки 7 на юго-запад по западной обочине ул. Новая - 98,49 м, далее до точки 1 - по южной границе парка - 187,68 м.

Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия «Главный дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая,

д. 5А, являются:

- местоположение здания и его роль в композиционно-планировочной структуре усадьбы;
- объемно-пространственная композиция: двухэтажное, прямоугольное в плане здание;
- композиции и архитектурно-художественное оформление фасадов, включая венчающий карниз, расположение оконных и дверных проемов;
- оконные проемы с лучковыми перемычками;
- виды отделки фасадной поверхности на кон. XIX в.: штукатурка, окраска;
- пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах капитальных стен на кон. XIX в.;
- коробовые своды с распалубками над помещениями подвального (цокольного) этажа;
- местоположение и форма утраченного объема остекленной веранды;
- материал стен: красный глиняный кирпич, бут, плитняк.

Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018

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

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А:

От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567;

От точки 2 к точке 3 - в юго-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»;

От точки 3 к точке 6 - в западном направлении по кромке проезжей части;

От точки 6 к точке 1 - в северо-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» до границы земельного участка 47:23:0107001:567.

Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А:

От точки 1 к точке 2 - в северо-восточном направлении по кромке проезжей части Поселковой ул. до границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:567;

От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:567;

От точки 3 к точке 6 - в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:562;

От точки 6 к точке 9 - в юго-восточном направлении по южной кромке проезжей части Поселковой ул.;

От точки 9 к точке 10 - в южном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107002:2;

От точки 10 к точке 11 - в южном направлении до северо-восточного угла земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107003:1;

От точки 11 к точке 12 - в южном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107003:1;

От точки 12 к точке 14 - в юго-западном направлении до индивидуального жилого дома и далее вдоль западного фасада здания;

От точки 14 к точке 15 - в юго-западном направлении до северного угла индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 47:23:0107003:150;

От точки 15 к точке 16 - в западном направлении до угла земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556;

От точки 16 к точке 18 - в западном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556;

От точки 18 к точке 21 - в северо-западном направлении в створе с предыдущим участком границы с включением ближайшего к территории ОКН сельскохозяйственного корпуса;

От точки 21 к точке 22 - в северо-западном направлении до оси сельскохозяйственного проезда в створе Поселковой ул.;

От точки 22 к точке 1 - в северо-восточном направлении до границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556 по оси сельскохозяйственного проезда;

Внутренний контур:

От точки 23 к точке 27 - в направлении против часовой стрелки по границе территории ОКН «Усадьба Жабино»;

От точки 27 к точке 30 - в северо-восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 с его включением в границы зоны ЗРЗ;

От точки 30 к точке 33 - в западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений;

От точки 33 к точке 35 - в южном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории ОКН «Усадьба Жабино»;

От точки 35 к точке 23 - в юго-западном направлении по западной границе зоны ОЗ на расстоянии 15 м от границы рассматриваемого объекта культурного наследия.

Текстовое описание границ зоны охраняемого ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А:

От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567;

От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» на расстоянии 15 метров от нее;

От точки 3 к точке 4 - в северо-восточном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»;

От точки 4 к точке 8 - в восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений;

От точки 8 к точке 11 - в юго-западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 без его включения;

От точки 11 к точке 1 - в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино».

Текстовое описание границ зоны охраняемого ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу:

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул.

Поселковая, д. 5А:

От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567;

От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» на расстоянии 15 метров от нее;

От точки 3 к точке 4 - в северо-восточном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»;

От точки 4 к точке 8 - в восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений;

От точки 8 к точке 11 - в юго-западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 без его включения;

От точки 11 к точке 1 - в западном направлении по границе территории объекта культурного

наследия «Усадьба Жабино».

Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А.

Общие требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения

Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объектов культурного наследия «Усадьба Жабино» и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения.

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А

1. Запрещено в границах ОЗ:

1.1. Любое строительство зданий и сооружений.

1.2. Прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами.

1.3. Проведение работ, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия.

1.4. Использование земельных участков для размещения и эксплуатации высотных сооружений связи.

1.5. Размещение рекламных конструкций (за исключением малогабаритных указателей расположения туристских ресурсов) на открытых пространствах, размещение рекламных конструкций на крышах.

1.6. Размещение инженерного, транспортного, технического, радиотрансляционного и иного оборудования и/или сооружений, в том числе некапитальных, для его размещения.

1.7. Размещение автомобильных гаражей, хозяйственных боксов, сараев, складов, а также ремонт, реконструкция и любое усовершенствование таких существующих зданий и сооружений.

1.8. Повышение современных отметок дневной поверхности при проведении работ по благоустройству.

1.9. Посадка высокоствольной растительности и кустарника с максимальной высотой выше 0,8 м.

2. Разрешено в границах ОЗ:

2.1. Проведение работ по сохранению и регенерации историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия, в том числе реставрация и ремонт исторических зданий и сооружений, благоустройство в части ремонта, реконструкции и устройства инженерных сетей, наружного освещения, малых архитектурных форм, оборудования, предназначенного для санитарного содержания территории.

2.2. Проведение работ по благоустройству при устройстве новых и замене существующих пешеходных покрытий. Приемы благоустройства должны быть разработаны на основе традиционных приемов благоустройства XIX века. Проекты благоустройства должны содержать разделы по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, согласованные с органом охраны объектов культурного наследия.

2.3. Сохранение беспрепятственного зрительного восприятия объёмно-пространственной композиции объекта культурного наследия, в том числе за счет демонтажа существующих диссонирующих зданий, сооружений и конструкций.

2.4. Озеленение территории, проведение санитарных рубок древесно-кустарниковой растительности; соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном

окружении.

2.5. Разборка дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия.

2.6. Установка отдельно стоящих указателей расположения туристских ресурсов высотой не более двух метров. Размеры информационного поля указателя должны составлять не более 0,25 м в высоту и не более 1,00 м в длину.

2.7. Устройство, реконструкция и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия.

2.8. Проведение спасательных археологических полевых работ с полным или частичным изъятием археологических находок из раскопов на основании разрешения (открытого листа).

2.9. Демонтаж гаражей, хозяйственных построек без возможности их ремонта, реконструкции или компенсационного строительства.

3. Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия:

3.1. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимы.

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А:

1. Запрещено в границах ЗРЗ:

1.1. Строительство капитальных объектов выше 12 м до венчающего карниза.

1.2. Надстройка существующих зданий, реконструкция с увеличением площади здания в плане более чем на 20 %.

1.3. Использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов.

1.4. Изменение трассировки исторических улиц (ул. Первого Мая, ул. Героев Пограничников).

1.5. Прокладка инженерных коммуникации в наземном или надземном исполнении (за исключением временных трасс на период ремонтных работ).

2. Разрешено в границах ЗРЗ:

2.1. Разборка дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия.

2.2. Сооружение новых, реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства, инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения при обязательном условии разработки в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 25Б, прошедшего государственную историко-культурную экспертизу.

2.3. Благоустройство и озеленение территории.

3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия:

3.1. Максимальная высотная отметка венчающего карниза - 12 м.

3.2. Минимальное расстояние между соседними зданиями — 20 м.

3.3. Выполнение кровельного покрытия нейтральной, неакцентированной фактуры и цвета (в том числе из современных материалов).

3.4. Малые архитектурные формы (в том числе павильоны, киоски, навесы) проектируются с учётом стилистических характеристик исторической окружающей застройки с применением строительных приемов и материалов, традиционно характерных для данной местности (камень (гранитный валун, известняк), кирпич красный (без оштукатуривания фасада), оштукатуренный и окрашенный фасад, дерево (вагонка), стекло, металл). Запрещается применение ярких цветовых

решений и окрашивание зданий и сооружений в красный, оранжевый, желтый, сиреневый, фиолетовый цвета и их оттенки с насыщенностью цвета более 50%.

3.5. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимными, из следующих видов: 1.0; 2.1; 2.2; 3.0; 4.0 (за исключением 4.3, 4.8.2, 4.8.3, 4.9), 5.1.3, 5.1.4, 7.2.2, 9.3, 12.0.1, 12.0.2, 13.1, 13.2.

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу:

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А:

1. Запрещено в границах ЗОЛ:

1.1. Изменение основных характеристик ландшафта, в том числе рельефа, геологической структуры (замена грунта), гидрологического режима территории, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

1.2. Повреждение и уничтожение зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение соотношения открытых и закрытых пространств, в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, сохранения видового состава растительности, при условии соблюдения требований в области охраны окружающей среды, а также рубок, производимых в рамках мер по защите зеленых насаждений.

1.3. Устройство рекламных конструкций.

1.4. Устройство новых сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении.

1.5. Применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия и его предмет охраны.

1.6. Засорение территории зоны охраняемого природного ландшафта: складирование мусора, листвы, грунта, срезанного сухостоя, валежника или отходов санационных рубок.

2. Разрешено в границах ЗОЛ:

2.1. Устройство, реконструкция и ремонт объектов инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия.

2.2. Расчистка, восстановление и благоустройство ручьев, прудов и каналов.

2.3. Сохранение и воссоздание особенностей рельефа, гидрографии и других элементов исторического ландшафта осуществляется на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия.

2.4. Проведение работ по стабилизации рельефа и береговых линий, выполнение противоэрозионных и берегозащитных мероприятий.

2.5. Проведение необходимых мелиоративных работ, выполнение мер по восстановлению и поддержанию водного режима водных объектов.

2.6. Проведение рубок самосева древесных пород и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных древостоев с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объектов культурного наследия (в том числе соотношения открытых и закрытых пространств) и обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде (сохранение видовых раскрытий).

2.7. Проведение ремонта инженерных коммуникаций, расположенных на территории зоны при условии полного восстановления целостности дневной поверхности после проведения работ.

2.8. Проведение спасательных археологических полевых работ с полным или частичным изъятием археологических находок из раскопов на основании разрешения (открытого листа).

2.9. Сохранение рекреационного назначения территории.

2.10. Благоустройство и озеленение территории. Приемы благоустройства должны быть разработаны на основе традиционных приемов благоустройства XIX века. Проекты благоустройства должны содержать в своем составе раздел обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская

область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 25Б, прошедший государственную историко-культурную экспертизу.

3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраняемого ландшафта ЗОЛ объекта культурного наследия:

3.1. Общая площадь, занимаемая малыми архитектурными формами, смотровыми площадками, террасами не должна составлять более 10% от общей площади ЗОЛ.


3.2. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимami, из следующих видов: 5.0 (за исключением 5.1 -5.5), 9.0, 9.1, 11.0, 11.1.

Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» № 01-03/21-125 03.09.2021

Всего в паспорте листов

8

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Администратор программно-технического комплекса и баз данных		М.В. Репкина
должность		инициалы, фамилия

1 7 . 1 1 . 2 0 2 5

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

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

Экземпляр № 1

472321385460005

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



01.09.2015

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Усадьба Жабино

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

нач. XIX в. - II пол. XIX в.

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 «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 г.

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

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А

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 «Усадьба Жабино», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, проходят: Точка 1 расположена на юго-западном углу земельного участка. От точки 1 до точки 2 на северо-восток по границе участка - 1685,61 м, далее до точки 3 на северо-запад по юго-западному берегу пруда - 39,04 м, далее от точки 3 до точки 4 по северо-западному берегу пруда - 34,95 м, далее на юго-восток от точки 4 до точки 5 - 172,21 м, далее до точки 6 на юго-запад по западной обочине ул. Новая - 74,37 м, далее до точки 7 на юго-запад по западной обочине ул. Новая - 98,49 м, далее до точки 1 - по южной границе парка - 187,68 м.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, являются: - градостроительные характеристики усадьбы, её местоположение на территории населенного пункта; - планировка и объемно-пространственная структура усадьбы, включая местоположение построек, существующие дорожки, сохранившиеся фрагменты булыжного мощения дорожек, фундаменты парковых построек, систему прудов. Предмет охраны объектов культурного наследия, входящих в состав «Усадьба Жабино»: «Главный дом»: - местоположение здания и его роль в композиционно-планировочной структуре усадьбы; - объемно-пространственная композиция: двухэтажное, прямоугольное в плане здание; - композиции и архитектурно-художественное оформление фасадов, включая венчающий карниз, расположение оконных и дверных проемов; - оконные проемы с лучковыми перемычками; - виды отделки фасадной поверхности на кон. XIX в.: штукатурка, окраска; - пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах капитальных стен на кон. XIX в. - коробовые своды с распалубками над помещениями подвального (цокольного) этажа; - местоположение и форма утраченного объема остекленной веранды; - материал стен: красный глиняный кирпич, бут, плитняк. «Хозяйственный корпус одноэтажный»: - местоположение здания и его роль в композиционно-планировочной структуре усадьбы; - объемно-пространственная композиция: прямоугольное в плане одноэтажное здание; - композиции и архитектурно-художественное оформление всех фасадов, включая расположение оконных и дверных проемов; - декоративное оформление оконных проемов восточного фасада; - конструкция, строительный и отделочный материал стен, сложенных из колотого и пиленного известняка и гранита. «Хозяйственный корпус (двухэтажный)»: - местоположение здания и его роль в композиционно-планировочной структуре усадьбы; - объемно-пространственная композиция: прямоугольное двухэтажное здание; - композиции и архитектурно-художественное оформление всех фасадов, включая расположение оконных и дверных проемов; - характерное сочетание кирпичной и бутовой кладки: обрамление окон кирпичными наличниками; - конструкция, строительный материал стен известняк (плитняк). «Регулярный парк с системой прудов»: - элементы планировки: партер перед главным фасадом и парковый (западный) партер, аллеи, обсадка старовозрастными липами южной границы парка, система прудов; старовозрастные деревья: липы, вязы, клены.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 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

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: Текстовое описание границ зоны охраняемого ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по

адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» на расстоянии 15 метров от нее; От точки 3 к точке 4 - в северо-восточном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 4 к точке 8 - в восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 8 к точке 11 - в юго-западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 без его включения; От точки 11 к точке 1 - в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» От точки 1 к точке 2 — в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в юго-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 3 к точке 6 - в западном направлении по кромке проезжей части; От точки 6 к точке 1 - в северо-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» до границы земельного участка 47:23:0107001:567 Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-восточном направлении по кромке проезжей части Поселковой ул. до границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:567; От точки 3 к точке 6 - в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:562; От точки 6 к точке 9 - в юго-восточном направлении по южной кромке проезжей части Поселковой ул.; От точки 9 к точке 10 - в южном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107002:2; От точки 10 к точке 11 - в южном направлении до северо-восточного угла земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107003:1; От точки 11 к точке 12 - в южном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107003:1; От точки 12 к точке 14 - в юго-западном направлении до индивидуального жилого дома и далее вдоль западного фасада здания; От точки 14 к точке 15 - в юго-западном направлении до северного угла индивидуального жилого дома на земельном участке в кадастровом номером 47:23:0107003:150; От точки 15 к точке 16 - в западном направлении до угла земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556; От точки 16 к точке 18 - в западном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556; От точки 18 к точке 21 - в северо-западном направлении в створе с предыдущим участком границы с включением ближайшего к территории ОКН сельскохозяйственного корпуса; От точки 21 к точке 22 - в северо-западном направлении до оси сельскохозяйственного проезда в створе Поселковой ул.; От точки 22 к точке 1 - в северо-восточном направлении до границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556 по оси сельскохозяйственного проезда; Внутренний контур: От точки 23 к точке 27 - в направлении против часовой стрелки по границе территории ОКН «Усадьба Жабино»; От точки 27 к точке 30 - в северо-восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 с его включением в границы зоны ЗРЗ; От точки 30 к точке 33 - в западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 33 к точке 35 - в южном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории ОКН «Усадьба Жабино»; От точки 35 к точке 23 - в юго-западном направлении по западной границе зоны ОЗ на расстоянии 15 м от границы рассматриваемого объекта культурного наследия. Текстовое описание границ зоны охраняемого ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» на расстоянии 15 метров от нее; От точки 3 к точке 4 - в северо-восточном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 4 к точке 8 - в восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 8 к точке 11 - в юго-западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 без его включения; От точки 11 к точке 1 - в западном

направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А. Общие требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения

Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объектов культурного наследия «Усадьба Жабино» и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ОЗ: 1.1. Любое строительство зданий и сооружений. 1.2. Прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами. 1.3. Проведение работ, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия. 1.4. Использование земельных участков для размещения и эксплуатации высотных сооружений связи. 1.5. Размещение рекламных конструкций (за исключением малогабаритных указателей расположения туристских ресурсов) на открытых пространствах, размещение рекламных конструкций на крышах. 1.6. Размещение инженерного, транспортного, технического, радиотрансляционного и иного оборудования и/или сооружений, в том числе некапитальных, для его размещения. 1.7. Размещение автомобильных гаражей, хозяйственных боксов, сараев, складов, а также ремонт, реконструкция и любое усовершенствование таких существующих зданий и сооружений 1.8. Повышение современных отметок дневной поверхности при проведении работ по благоустройству. 1.9. Посадка высокостебельной растительности и кустарника с максимальной высотой выше 0,8 м. 2. Разрешено в границах ОЗ: 2.1. Проведение работ по сохранению и регенерации историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия, в том числе реставрация и ремонт исторических зданий и сооружений, благоустройство в части ремонта, реконструкции и устройства инженерных сетей, наружного освещения, малых архитектурных форм, оборудования, предназначенного для санитарного содержания территории. 2.2. Проведение работ по благоустройству при устройстве новых и замене существующих пешеходных покрытий. Приемы благоустройства должны быть разработаны на основе традиционных приемов благоустройства XIX века. Проекты благоустройства должны содержать разделы по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, согласованные с органом охраны объектов культурного наследия. 2.3. Сохранение беспрепятственного зрительного восприятия объёмно-пространственной композиции объекта культурного наследия, в том числе за счет демонтажа существующих диссонирующих зданий, сооружений и конструкций. 2.4. Озеленение территории, проведение санитарных рубок древесно-кустарниковой растительности; соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении. 2.5. Разборка дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.6. Установка отдельно стоящих указателей расположения туристских ресурсов высотой не более двух метров. Размеры информационного поля указателя должны составлять не более 0,25 м в высоту и не более 1,00 м в длину. 2.7. Устройство, реконструкция и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.8. Проведение спасательных археологических полевых работ с полным или частичным изъятием археологических находок из раскопов на основании разрешения (открытого листа). 2.9. Демонтаж гаражей, хозяйственных построек без возможности их ремонта, реконструкции или компенсационного строительства. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия: 3.1. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с

учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ЗРЗ: 1.1. Строительство капитальных объектов выше 12 м до венчающего карниза. 1.2. Надстройка существующих зданий, реконструкция с увеличением площади здания в плане более чем на 20 %. 1.3. Использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов. 1.4. Изменение трассировки исторических улиц (ул. Первого Мая, ул. Героев Пограничников). 1.5. Прокладка инженерных коммуникации в наземном или надземном исполнении (за исключением временных трасс на период ремонтных работ). 2. Разрешено в границах ЗРЗ: 2.1. Разборка дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.2. Сооружение новых, реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства, инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения при обязательном условии разработки в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 25Б, прошедшего государственную историко-культурную экспертизу. 2.3. Благоустройство и озеленение территории. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия: 3.1. Максимальная высотная отметка венчающего карниза - 12 м. 3.2. Минимальное расстояние между соседними зданиями — 20 м. 3.3. Выполнение кровельного покрытия нейтральной, неакцентированной фактуры и цвета (в том числе из современных материалов). 3.4. Малые архитектурные формы (в том числе павильоны, киоски, навесы) проектируются с учётом стилистических характеристик исторической окружающей застройки с применением строительных приемов и материалов, традиционно характерных для данной местности (камень (гранитный валун, известняк), кирпич красный (без оштукатуривания фасада), оштукатуренный и окрашенный фасад, дерево (вагонка), стекло, металл). Запрещается применение ярких цветовых решений и окрашивание зданий и сооружений в красный, оранжевый, желтый, сиреневый, фиолетовый цвета и их оттенки с насыщенностью цвета более 50%. 3.5. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами, из следующих видов: 1.0; 2.1; 2.2; 3.0; 4.0 (за исключением 4.3, 4.8.2, 4.8.3, 4.9), 5.1.3, 5.1.4, 7.2.2, 9.3, 12.0.1, 12.0.2, 13.1, 13.2. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ЗОЛ: 1.1. Изменение основных характеристик ландшафта, в том числе рельефа, геологической структуры (замена грунта), гидрологического режима территории, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия. 1.2. Повреждение и уничтожение зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение соотношения открытых и закрытых пространств, в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, сохранения видового состава растительности, при условии соблюдения требований в области охраны окружающей среды, а также рубок, производимых в рамках мер по защите зеленых насаждений. 1.3. Устройство рекламных конструкций. 1.4. Устройство новых сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении. 1.5. Применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия и его предмет охраны. 1.6. Засорение территории зоны охраняемого природного ландшафта: складирование мусора, листвы, грунта, срезанного сухостоя, валежника или отходов санационных рубок. 2. Разрешено в границах ЗОЛ: 2.1. Устройство, реконструкция и ремонт объектов инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.2. Расчистка, восстановление и благоустройство ручьев, прудов и каналов. 2.3. Сохранение и воссоздание особенностей рельефа, гидрографии и других элементов исторического ландшафта

осуществляется на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.4. Проведение работ по стабилизации рельефа и береговых линий, выполнение противоэрозионных и берегозащитных мероприятий. 2.5. Проведение необходимых мелиоративных работ, выполнение мер по восстановлению и поддержанию водного режима водных объектов. 2.6. Проведение рубок самосева древесных пород и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных древостоев с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объектов культурного наследия (в том числе соотношения открытых и закрытых пространств) и обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде (сохранение видовых раскрытий). 2.7. Проведение ремонта инженерных коммуникаций, расположенных на территории зоны при условии полного восстановления целостности дневной поверхности после проведения работ. 2.8. Проведение спасательных археологических полевых работ с полным или частичным изъятием археологических находок из раскопов на основании разрешения (открытого листа). 2.9. Сохранение рекреационного назначения территории. 2.10. Благоустройство и озеленение территории. Приемы благоустройства должны быть разработаны на основе традиционных приемов благоустройства XIX века. Проекты благоустройства должны содержать в своем составе раздел обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 25Б, прошедший государственную историко-культурную экспертизу. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраняемого ландшафта ЗОЛ объекта культурного наследия: 3.1. Общая площадь, занимаемая малыми архитектурными формами, смотровыми площадками, террасами не должна составлять более 10% от общей площади ЗОЛ. 3.2. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимными, из следующих видов: 5.0 (за исключением 5.1 -5.5), 9.0, 9.1, 11.0, 11.1.

- Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» № 01-03/21-125 от 03.09.2021 г.

Всего в паспорте листов

7

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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



18 . 11 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

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

Экземпляр № 1

472311385460045

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



10.08.2020

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Хозяйственный корпус одноэтажный

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

II пол. XIX в.

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 «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 г.

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

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А

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 «Усадьба Жабино», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, проходят: Точка 1 расположена на юго-западном углу земельного участка. От точки 1 до точки 2 на северо-восток по границе участка - 1685,61 м, далее до точки 3 на северо-запад по юго-западному берегу пруда - 39,04 м, далее от точки 3 до точки 4 по северо-западному берегу пруда - 34,95 м, далее на юго-восток от точки 4 до точки 5 - 172,21 м, далее до точки 6 на юго-запад по западной обочине ул. Новая - 74,37 м, далее до точки 7 на юго-запад по западной обочине ул. Новая - 98,49 м, далее до точки 1 - по южной границе парка - 187,68 м.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия «Хозяйственный корпус одноэтажный», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, являются: - местоположение здания и его роль в композиционно-планировочной структуре усадьбы; - объемно-пространственная композиция: прямоугольное в плане одноэтажное здание; - композиции и архитектурно-художественное оформление всех фасадов, включая расположение оконных и дверных проемов; - декоративное оформление оконных проемов восточного фасада; - конструкция, строительный и отделочный материал стен, сложенных из колотого и пиленного известняка и гранита.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 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

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: Текстовое описание границ зоны охраняемого ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» на расстоянии 15 метров от нее; От точки 3 к точке 4 - в северо-восточном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 4 к точке 8 - в восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 8 к точке 11 - в юго-западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 без его включения; От точки 11 к точке 1 - в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» От точки 1 к точке 2 — в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в юго-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 3 к точке 6 - в западном направлении по кромке проезжей части; От точки 6 к точке 1 - в северо-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» до границы земельного участка 47:23:0107001:567 Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-восточном направлении по кромке проезжей части Поселковой ул. до границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном

направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:567; От точки 3 к точке 6 - в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:562; От точки 6 к точке 9 - в юго-восточном направлении по южной кромке проезжей части Поселковой ул.; От точки 9 к точке 10 - в южном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107002:2; От точки 10 к точке 11 - в южном направлении до северо-восточного угла земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107003:1; От точки 11 к точке 12 - в южном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107003:1; От точки 12 к точке 14 - в юго-западном направлении до индивидуального жилого дома и далее вдоль западного фасада здания; От точки 14 к точке 15 - в юго-западном направлении до северного угла индивидуального жилого дома на земельном участке в кадастровом номером 47:23:0107003:150; От точки 15 к точке 16 - в западном направлении до угла земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556; От точки 16 к точке 18 - в западном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556; От точки 18 к точке 21 - в северо-западном направлении в створе с предыдущим участком границы с включением ближайшего к территории ОКН сельскохозяйственного корпуса; От точки 21 к точке 22 - в северо-западном направлении до оси сельскохозяйственного проезда в створе Поселковой ул.; От точки 22 к точке 1 - в северо-восточном направлении до границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556 по оси сельскохозяйственного проезда; Внутренний контур: От точки 23 к точке 27 - в направлении против часовой стрелки по границе территории ОКН «Усадьба Жабино»; От точки 27 к точке 30 - в северо-восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 с его включением в границы зоны ЗРЗ; От точки 30 к точке 33 - в западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 33 к точке 35 - в южном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории ОКН «Усадьба Жабино»; От точки 35 к точке 23 - в юго-западном направлении по западной границе зоны ОЗ на расстоянии 15 м от границы рассматриваемого объекта культурного наследия. Текстовое описание границ зоны охраняемого ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» на расстоянии 15 метров от нее; От точки 3 к точке 4 - в северо-восточном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 4 к точке 8 - в восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 8 к точке 11 - в юго-западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 без его включения; От точки 11 к точке 1 - в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А. Общие требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения

Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объектов культурного наследия «Усадьба Жабино» и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ОЗ: 1.1. Любое строительство зданий и сооружений. 1.2. Прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами. 1.3. Проведение работ,

создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия. 1.4. Использование земельных участков для размещения и эксплуатации высотных сооружений связи. 1.5. Размещение рекламных конструкций (за исключением малогабаритных указателей расположения туристских ресурсов) на открытых пространствах, размещение рекламных конструкций на крышах. 1.6. Размещение инженерного, транспортного, технического, радиотрансляционного и иного оборудования и/или сооружений, в том числе некапитальных, для его размещения. 1.7. Размещение автомобильных гаражей, хозяйственных боксов, сараев, складов, а также ремонт, реконструкция и любое усовершенствование таких существующих зданий и сооружений. 1.8. Повышение современных отметок дневной поверхности при проведении работ по благоустройству. 1.9. Посадка высокоствольной растительности и кустарника с максимальной высотой выше 0,8 м. 2. Разрешено в границах ОЗ: 2.1. Проведение работ по сохранению и регенерации историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия, в том числе реставрация и ремонт исторических зданий и сооружений, благоустройство в части ремонта, реконструкции и устройства инженерных сетей, наружного освещения, малых архитектурных форм, оборудования, предназначенного для санитарного содержания территории. 2.2. Проведение работ по благоустройству при устройстве новых и замене существующих пешеходных покрытий. Приемы благоустройства должны быть разработаны на основе традиционных приемов благоустройства XIX века. Проекты благоустройства должны содержать разделы по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, согласованные с органом охраны объектов культурного наследия. 2.3. Сохранение беспрепятственного зрительного восприятия объёмно-пространственной композиции объекта культурного наследия, в том числе за счет демонтажа существующих диссонирующих зданий, сооружений и конструкций. 2.4. Озеленение территории, проведение санитарных рубок древесно-кустарниковой растительности; соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении. 2.5. Разборка дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.6. Установка отдельно стоящих указателей расположения туристских ресурсов высотой не более двух метров. Размеры информационного поля указателя должны составлять не более 0,25 м в высоту и не более 1,00 м в длину. 2.7. Устройство, реконструкция и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.8. Проведение спасательных археологических полевых работ с полным или частичным изъятием археологических находок из раскопов на основании разрешения (открытого листа). 2.9. Демонтаж гаражей, хозяйственных построек без возможности их ремонта, реконструкции или компенсационного строительства. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия: 3.1. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимом. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ЗРЗ: 1.1. Строительство капитальных объектов выше 12 м до венчающего карниза. 1.2. Надстройка существующих зданий, реконструкция с увеличением площади здания в плане более чем на 20 %. 1.3. Использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов. 1.4. Изменение трассировки исторических улиц (ул. Первого Мая, ул. Героев Пограничников). 1.5. Прокладка инженерных коммуникаций в наземном или надземном исполнении (за исключением временных трасс на период ремонтных работ). 2. Разрешено в границах ЗРЗ: 2.1. Разборка дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.2. Сооружение новых, реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства, инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения при обязательном условии разработки в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 25Б,

прошедшего государственную историко-культурную экспертизу. 2.3. Благоустройство и озеленение территории. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия: 3.1. Максимальная высотная отметка венчающего карниза - 12 м. 3.2. Минимальное расстояние между соседними зданиями — 20 м. 3.3. Выполнение кровельного покрытия нейтральной, неакцентированной фактуры и цвета (в том числе из современных материалов). 3.4. Малые архитектурные формы (в том числе павильоны, киоски, навесы) проектируются с учётом стилистических характеристик исторической окружающей застройки с применением строительных приемов и материалов, традиционно характерных для данной местности (камень (гранитный валун, известняк), кирпич красный (без оштукатуривания фасада), оштукатуренный и окрашенный фасад, дерево (вагонка), стекло, металл). Запрещается применение ярких цветовых решений и окрашивание зданий и сооружений в красный, оранжевый, желтый, сиреневый, фиолетовый цвета и их оттенки с насыщенностью цвета более 50%. 3.5. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимными, из следующих видов: 1.0; 2.1; 2.2; 3.0; 4.0 (за исключением 4.3, 4.8.2, 4.8.3, 4.9), 5.1.3, 5.1.4, 7.2.2, 9.3, 12.0.1, 12.0.2, 13.1, 13.2. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ЗОЛ: 1.1. Изменение основных характеристик ландшафта, в том числе рельефа, геологической структуры (замена грунта), гидрологического режима территории, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия. 1.2. Повреждение и уничтожение зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение соотношения открытых и закрытых пространств, в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, сохранения видового состава растительности, при условии соблюдения требований в области охраны окружающей среды, а также рубок, производимых в рамках мер по защите зеленых насаждений. 1.3. Устройство рекламных конструкций. 1.4. Устройство новых сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении. 1.5. Применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия и его предмет охраны. 1.6. Засорение территории зоны охраняемого природного ландшафта: складирование мусора, листвы, грунта, срезанного сухостоя, валежника или отходов санационных рубок. 2. Разрешено в границах ЗОЛ: 2.1. Устройство, реконструкция и ремонт объектов инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.2. Расчистка, восстановление и благоустройство ручьев, прудов и каналов. 2.3. Сохранение и воссоздание особенностей рельефа, гидрографии и других элементов исторического ландшафта осуществляется на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.4. Проведение работ по стабилизации рельефа и береговых линий, выполнение противозерозионных и берегозащитных мероприятий. 2.5. Проведение необходимых мелиоративных работ, выполнение мер по восстановлению и поддержанию водного режима водных объектов. 2.6. Проведение рубок самосева древесных пород и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных древостоев с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объектов культурного наследия (в том числе соотношения открытых и закрытых пространств) и обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде (сохранение видовых раскрытий). 2.7. Проведение ремонта инженерных коммуникаций, расположенных на территории зоны при условии полного восстановления целостности дневной поверхности после проведения работ. 2.8. Проведение спасательных археологических полевых работ с полным или частичным изъятием археологических находок из раскопов на основании разрешения (открытого листа). 2.9. Сохранение рекреационного назначения территории. 2.10. Благоустройство и озеленение территории. Приемы благоустройства должны быть разработаны на основе традиционных приемов благоустройства XIX века. Проекты благоустройства должны содержать в своем составе раздел обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино,

ул. Поселковая, д. 25Б, прошедший государственную историко-культурную экспертизу. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраняемого ландшафта ЗОЛ объекта культурного наследия: 3.1. Общая площадь, занимаемая малыми архитектурными формами, смотровыми площадками, террасами не должна составлять более 10% от общей площади ЗОЛ. 3.2. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами, из следующих видов: 5.0 (за исключением 5.1 -5.5), 9.0, 9.1, 11.0, 11.1.

- Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» № 01-03/21-125 от 03.09.2021 г.

Всего в паспорте листов

7

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



18 . 11 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

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

Экземпляр № 1

472311385460025

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



10.08.2020

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Хозяйственный корпус (двухэтажный)

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

II пол. XIX в.

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 «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 г.

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

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А

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 «Усадьба Жабино», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, проходят: Точка 1 расположена на юго-западном углу земельного участка. От точки 1 до точки 2 на северо-восток по границе участка - 1685,61 м, далее до точки 3 на северо-запад по юго-западному берегу пруда - 39,04 м, далее от точки 3 до точки 4 по северо-западному берегу пруда - 34,95 м, далее на юго-восток от точки 4 до точки 5 - 172,21 м, далее до точки 6 на юго-запад по западной обочине ул. Новая - 74,37 м, далее до точки 7 на юго-запад по западной обочине ул. Новая - 98,49 м, далее до точки 1 - по южной границе парка - 187,68 м.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия «Хозяйственный корпус (двухэтажный)», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, являются: - местоположение здания и его роль в композиционно-планировочной структуре усадьбы; - объемно-пространственная композиция: прямоугольное двухэтажное здание; - композиции и архитектурно-художественное оформление всех фасадов, включая расположение оконных и дверных проемов; - характерное сочетание кирпичной и бутовой кладки: обрамление окон кирпичными наличниками; - конструкция, строительный материал стен известняк (плитняк).

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 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

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: Текстовое описание границ зоны охраняемого ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» на расстоянии 15 метров от нее; От точки 3 к точке 4 - в северо-восточном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 4 к точке 8 - в восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 8 к точке 11 - в юго-западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 без его включения; От точки 11 к точке 1 - в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» От точки 1 к точке 2 — в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в юго-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 3 к точке 6 - в западном направлении по кромке проезжей части; От точки 6 к точке 1 - в северо-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» до границы земельного участка 47:23:0107001:567 Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-восточном направлении по кромке проезжей части Поселковой ул. до границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном

направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:567; От точки 3 к точке 6 - в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:562; От точки 6 к точке 9 - в юго-восточном направлении по южной кромке проезжей части Поселковой ул.; От точки 9 к точке 10 - в южном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107002:2; От точки 10 к точке 11 - в южном направлении до северо-восточного угла земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107003:1; От точки 11 к точке 12 - в южном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107003:1; От точки 12 к точке 14 - в юго-западном направлении до индивидуального жилого дома и далее вдоль западного фасада здания; От точки 14 к точке 15 - в юго-западном направлении до северного угла индивидуального жилого дома на земельном участке в кадастровым номером 47:23:0107003:150; От точки 15 к точке 16 - в западном направлении до угла земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556; От точки 16 к точке 18 - в западном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556; От точки 18 к точке 21 - в северо-западном направлении в створе с предыдущим участком границы с включением ближайшего к территории ОКН сельскохозяйственного корпуса; От точки 21 к точке 22 - в северо-западном направлении до оси сельскохозяйственного проезда в створе Поселковой ул.; От точки 22 к точке 1 - в северо-восточном направлении до границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556 по оси сельскохозяйственного проезда; Внутренний контур: От точки 23 к точке 27 - в направлении против часовой стрелки по границе территории ОКН «Усадьба Жабино»; От точки 27 к точке 30 - в северо-восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 с его включением в границы зоны ЗРЗ; От точки 30 к точке 33 - в западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 33 к точке 35 - в южном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории ОКН «Усадьба Жабино»; От точки 35 к точке 23 - в юго-западном направлении по западной границе зоны ОЗ на расстоянии 15 м от границы рассматриваемого объекта культурного наследия. Текстовое описание границ зоны охраняемого ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» на расстоянии 15 метров от нее; От точки 3 к точке 4 - в северо-восточном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 4 к точке 8 - в восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 8 к точке 11 - в юго-западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 без его включения; От точки 11 к точке 1 - в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А. Общие требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объектов культурного наследия «Усадьба Жабино» и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ОЗ: 1.1. Любое строительство зданий и сооружений. 1.2. Прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами. 1.3. Проведение работ,

создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия. 1.4. Использование земельных участков для размещения и эксплуатации высотных сооружений связи. 1.5. Размещение рекламных конструкций (за исключением малогабаритных указателей расположения туристских ресурсов) на открытых пространствах, размещение рекламных конструкций на крышах. 1.6. Размещение инженерного, транспортного, технического, радиотрансляционного и иного оборудования и/или сооружений, в том числе некапитальных, для его размещения. 1.7. Размещение автомобильных гаражей, хозяйственных боксов, сараев, складов, а также ремонт, реконструкция и любое усовершенствование таких существующих зданий и сооружений. 1.8. Повышение современных отметок дневной поверхности при проведении работ по благоустройству. 1.9. Посадка высокоствольной растительности и кустарника с максимальной высотой выше 0,8 м. 2. Разрешено в границах ОЗ: 2.1. Проведение работ по сохранению и регенерации историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия, в том числе реставрация и ремонт исторических зданий и сооружений, благоустройство в части ремонта, реконструкции и устройства инженерных сетей, наружного освещения, малых архитектурных форм, оборудования, предназначенного для санитарного содержания территории. 2.2. Проведение работ по благоустройству при устройстве новых и замене существующих пешеходных покрытий. Приемы благоустройства должны быть разработаны на основе традиционных приемов благоустройства XIX века. Проекты благоустройства должны содержать разделы по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, согласованные с органом охраны объектов культурного наследия. 2.3. Сохранение беспрепятственного зрительного восприятия объемно-пространственной композиции объекта культурного наследия, в том числе за счет демонтажа существующих диссонирующих зданий, сооружений и конструкций. 2.4. Озеленение территории, проведение санитарных рубок древесно-кустарниковой растительности; соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении. 2.5. Разборка дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.6. Установка отдельно стоящих указателей расположения туристских ресурсов высотой не более двух метров. Размеры информационного поля указателя должны составлять не более 0,25 м в высоту и не более 1,00 м в длину. 2.7. Устройство, реконструкция и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.8. Проведение спасательных археологических полевых работ с полным или частичным изъятием археологических находок из раскопов на основании разрешения (открытого листа). 2.9. Демонтаж гаражей, хозяйственных построек без возможности их ремонта, реконструкции или компенсационного строительства. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия: 3.1. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимом. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ЗРЗ: 1.1. Строительство капитальных объектов выше 12 м до венчающего карниза. 1.2. Надстройка существующих зданий, реконструкция с увеличением площади здания в плане более чем на 20 %. 1.3. Использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов. 1.4. Изменение трассировки исторических улиц (ул. Первого Мая, ул. Героев Пограничников). 1.5. Прокладка инженерных коммуникаций в наземном или надземном исполнении (за исключением временных трасс на период ремонтных работ). 2. Разрешено в границах ЗРЗ: 2.1. Разборка дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.2. Сооружение новых, реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства, инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения при обязательном условии разработки в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 25Б,

прошедшего государственную историко-культурную экспертизу. 2.3. Благоустройство и озеленение территории. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия: 3.1. Максимальная высотная отметка венчающего карниза - 12 м. 3.2. Минимальное расстояние между соседними зданиями — 20 м. 3.3. Выполнение кровельного покрытия нейтральной, неакцентированной фактуры и цвета (в том числе из современных материалов). 3.4. Малые архитектурные формы (в том числе павильоны, киоски, навесы) проектируются с учётом стилистических характеристик исторической окружающей застройки с применением строительных приемов и материалов, традиционно характерных для данной местности (камень (гранитный валун, известняк), кирпич красный (без оштукатуривания фасада), оштукатуренный и окрашенный фасад, дерево (вагонка), стекло, металл). Запрещается применение ярких цветовых решений и окрашивание зданий и сооружений в красный, оранжевый, желтый, сиреневый, фиолетовый цвета и их оттенки с насыщенностью цвета более 50%. 3.5. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимом, из следующих видов: 1.0; 2.1; 2.2; 3.0; 4.0 (за исключением 4.3, 4.8.2, 4.8.3, 4.9), 5.1.3, 5.1.4, 7.2.2, 9.3, 12.0.1, 12.0.2, 13.1, 13.2. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ЗОЛ: 1.1. Изменение основных характеристик ландшафта, в том числе рельефа, геологической структуры (замена грунта), гидрологического режима территории, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия. 1.2. Повреждение и уничтожение зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение соотношения открытых и закрытых пространств, в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, сохранения видового состава растительности, при условии соблюдения требований в области охраны окружающей среды, а также рубок, производимых в рамках мер по защите зеленых насаждений. 1.3. Устройство рекламных конструкций. 1.4. Устройство новых сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении. 1.5. Применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия и его предмет охраны. 1.6. Засорение территории зоны охраняемого природного ландшафта: складирование мусора, листвы, грунта, срезанного сухостоя, валежника или отходов санационных рубок. 2. Разрешено в границах ЗОЛ: 2.1. Устройство, реконструкция и ремонт объектов инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.2. Расчистка, восстановление и благоустройство ручьев, прудов и каналов. 2.3. Сохранение и воссоздание особенностей рельефа, гидрографии и других элементов исторического ландшафта осуществляется на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.4. Проведение работ по стабилизации рельефа и береговых линий, выполнение противозрозионных и берегозащитных мероприятий. 2.5. Проведение необходимых мелиоративных работ, выполнение мер по восстановлению и поддержанию водного режима водных объектов. 2.6. Проведение рубок самосева древесных пород и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных древостоев с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объектов культурного наследия (в том числе соотношения открытых и закрытых пространств) и обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде (сохранение видовых раскрытий). 2.7. Проведение ремонта инженерных коммуникаций, расположенных на территории зоны при условии полного восстановления целостности дневной поверхности после проведения работ. 2.8. Проведение спасательных археологических полевых работ с полным или частичным изъятием археологических находок из раскопов на основании разрешения (открытого листа). 2.9. Сохранение рекреационного назначения территории. 2.10. Благоустройство и озеленение территории. Приемы благоустройства должны быть разработаны на основе традиционных приемов благоустройства XIX века. Проекты благоустройства должны содержать в своем составе раздел обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино,

ул. Поселковая, д. 25Б, прошедший государственную историко-культурную экспертизу. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраняемого ландшафта ЗОЛ объекта культурного наследия: 3.1. Общая площадь, занимаемая малыми архитектурными формами, смотровыми площадками, террасами не должна составлять более 10% от общей площади ЗОЛ. 3.2. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами, из следующих видов: 5.0 (за исключением 5.1 -5.5), 9.0, 9.1, 11.0, 11.1.

- Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» № 01-03/21-125 от 03.09.2021 г.

Всего в паспорте листов

7

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



18 . 11 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

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

Экземпляр № 1

472311385460035

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



10.08.2020

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Каменный погреб (ледник)

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

нач. XIX в.

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 «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 г.

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

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А

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 «Усадьба Жабино», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, проходят: Точка 1 расположена на юго-западном углу земельного участка. От точки 1 до точки 2 на северо-восток по границе участка - 1685,61 м, далее до точки 3 на северо-запад по юго-западному берегу пруда - 39,04 м, далее от точки 3 до точки 4 по северо-западному берегу пруда - 34,95 м, далее на юго-восток от точки 4 до точки 5 - 172,21 м, далее до точки 6 на юго-запад по западной обочине ул. Новая - 74,37 м, далее до точки 7 на юго-запад по западной обочине ул. Новая - 98,49 м, далее до точки 1 - по южной границе парка - 187,68 м.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предмет охраны объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»: - градостроительные характеристики усадьбы, её местоположение на территории населенного пункта; - планировка и объемно-пространственная структура усадьбы, включая местоположение построек, существующие дорожки, сохранившиеся фрагменты булыжного мощения дорожек, фундаменты парковых построек, систему прудов. Предмет охраны объектов культурного наследия, входящих в состав «Усадьба Жабино»: «Главный дом»: - местоположение здания и его роль в композиционно-планировочной структуре усадьбы; - объемно-пространственная композиция: двухэтажное, прямоугольное в плане здание; - композиции и архитектурно-художественное оформление фасадов, включая венчающий карниз, расположение оконных и дверных проемов; - оконные проемы с лучковыми перемычками; - виды отделки фасадной поверхности на кон. XIX в.: штукатурка, окраска; - пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах капитальных стен на кон. XIX в. - коробовые своды с распалубками над помещениями подвального (цокольного) этажа; - местоположение и форма утраченного объема остекленной веранды; - материал стен: красный глиняный кирпич, бут, плитняк. «Хозяйственный корпус одноэтажный»: - местоположение здания и его роль в композиционно-планировочной структуре усадьбы; - объемно-пространственная композиция: прямоугольное в плане одноэтажное здание; - композиции и архитектурно-художественное оформление всех фасадов, включая расположение оконных и дверных проемов; - декоративное оформление оконных проемов восточного фасада; - конструкция, строительный и отделочный материал стен, сложенных из колотого и пиленного известняка и гранита. «Хозяйственный корпус (двухэтажный)»: - местоположение здания и его роль в композиционно-планировочной структуре усадьбы; - объемно-пространственная композиция: прямоугольное двухэтажное здание; - композиции и архитектурно-художественное оформление всех фасадов, включая расположение оконных и дверных проемов; - характерное сочетание кирпичной и бутовой кладки: обрамление окон кирпичными наличниками; - конструкция, строительный материал стен известняк (плитняк). «Регулярный парк с системой прудов»: - элементы планировки: партер перед главным фасадом и парковый (западный) партер, аллеи, обсадка старовозрастными липами южной границы парка, система прудов; старовозрастные деревья: липы, вязы, клены.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 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

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: Текстовое описание границ зоны охраняемого ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая,

д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» на расстоянии 15 метров от нее; От точки 3 к точке 4 - в северо-восточном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 4 к точке 8 - в восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 8 к точке 11 - в юго-западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 без его включения; От точки 11 к точке 1 - в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» От точки 1 к точке 2 — в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в юго-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 3 к точке 6 - в западном направлении по кромке проезжей части; От точки 6 к точке 1 - в северо-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» до границы земельного участка 47:23:0107001:567 Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-восточном направлении по кромке проезжей части Поселковой ул. до границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:567; От точки 3 к точке 6 - в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:562; От точки 6 к точке 9 - в юго-восточном направлении по южной кромке проезжей части Поселковой ул.; От точки 9 к точке 10 - в южном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107002:2; От точки 10 к точке 11 - в южном направлении до северо-восточного угла земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107003:1; От точки 11 к точке 12 - в южном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107003:1; От точки 12 к точке 14 - в юго-западном направлении до индивидуального жилого дома и далее вдоль западного фасада здания; От точки 14 к точке 15 - в юго-западном направлении до северного угла индивидуального жилого дома на земельном участке в кадастровым номером 47:23:0107003:150; От точки 15 к точке 16 - в западном направлении до угла земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556; От точки 16 к точке 18 - в западном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556; От точки 18 к точке 21 - в северо-западном направлении в створе с предыдущим участком границы с включением ближайшего к территории ОКН сельскохозяйственного корпуса; От точки 21 к точке 22 - в северо-западном направлении до оси сельскохозяйственного проезда в створе Поселковой ул.; От точки 22 к точке 1 - в северо-восточном направлении до границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556 по оси сельскохозяйственного проезда; Внутренний контур: От точки 23 к точке 27 - в направлении против часовой стрелки по границе территории ОКН «Усадьба Жабино»; От точки 27 к точке 30 - в северо-восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 с его включением в границы зоны ЗРЗ; От точки 30 к точке 33 - в западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 33 к точке 35 - в южном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории ОКН «Усадьба Жабино»; От точки 35 к точке 23 - в юго-западном направлении по западной границе зоны ОЗ на расстоянии 15 м от границы рассматриваемого объекта культурного наследия. Текстовое описание границ зоны охраняемого ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» на расстоянии 15 метров от нее; От точки 3 к точке 4 - в северо-восточном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 4 к точке 8 - в восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 8 к точке 11 - в юго-западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 без его включения; От точки 11 к точке 1 - в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» Режимы

использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А. Общие требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения

Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объектов культурного наследия «Усадьба Жабино» и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А

1. Запрещено в границах ОЗ:

- 1.1. Любое строительство зданий и сооружений.
- 1.2. Прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами.
- 1.3. Проведение работ, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия.
- 1.4. Использование земельных участков для размещения и эксплуатации высотных сооружений связи.
- 1.5. Размещение рекламных конструкций (за исключением малогабаритных указателей расположения туристских ресурсов) на открытых пространствах, размещение рекламных конструкций на крышах.
- 1.6. Размещение инженерного, транспортного, технического, радиотрансляционного и иного оборудования и/или сооружений, в том числе некапитальных, для его размещения.
- 1.7. Размещение автомобильных гаражей, хозяйственных боксов, сараев, складов, а также ремонт, реконструкция и любое усовершенствование таких существующих зданий и сооружений.
- 1.8. Повышение современных отметок дневной поверхности при проведении работ по благоустройству.
- 1.9. Посадка высокостебельной растительности и кустарника с максимальной высотой выше 0,8 м.

2. Разрешено в границах ОЗ:

- 2.1. Проведение работ по сохранению и регенерации историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия, в том числе реставрация и ремонт исторических зданий и сооружений, благоустройство в части ремонта, реконструкции и устройства инженерных сетей, наружного освещения, малых архитектурных форм, оборудования, предназначенного для санитарного содержания территории.
- 2.2. Проведение работ по благоустройству при устройстве новых и замене существующих пешеходных покрытий. Приемы благоустройства должны быть разработаны на основе традиционных приемов благоустройства XIX века. Проекты благоустройства должны содержать разделы по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, согласованные с органом охраны объектов культурного наследия.
- 2.3. Сохранение беспрепятственного зрительного восприятия объёмно-пространственной композиции объекта культурного наследия, в том числе за счет демонтажа существующих диссонирующих зданий, сооружений и конструкций.
- 2.4. Озеленение территории, проведение санитарных рубок древесно-кустарниковой растительности; соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении.
- 2.5. Разборка дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия.
- 2.6. Установка отдельно стоящих указателей расположения туристских ресурсов высотой не более двух метров. Размеры информационного поля указателя должны составлять не более 0,25 м в высоту и не более 1,00 м в длину.
- 2.7. Устройство, реконструкция и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия.
- 2.8. Проведение спасательных археологических полевых работ с полным или частичным изъятием археологических находок из раскопов на основании разрешения (открытого листа).
- 2.9. Демонтаж гаражей, хозяйственных построек без возможности их ремонта, реконструкции или компенсационного строительства.

3. Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия:

- 3.1. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимными

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ЗРЗ: 1.1. Строительство капитальных объектов выше 12 м до венчающего карниза. 1.2. Надстройка существующих зданий, реконструкция с увеличением площади здания в плане более чем на 20 %. 1.3. Использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов. 1.4. Изменение трассировки исторических улиц (ул. Первого Мая, ул. Героев Пограничников). 1.5. Прокладка инженерных коммуникации в наземном или надземном исполнении (за исключением временных трасс на период ремонтных работ). 2. Разрешено в границах ЗРЗ: 2.1. Разборка дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.2. Сооружение новых, реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства, инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения при обязательном условии разработки в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 25Б, прошедшего государственную историко-культурную экспертизу. 2.3. Благоустройство и озеленение территории. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия: 3.1. Максимальная высотная отметка венчающего карниза - 12 м. 3.2. Минимальное расстояние между соседними зданиями — 20 м. 3.3. Выполнение кровельного покрытия нейтральной, неакцентированной фактуры и цвета (в том числе из современных материалов). 3.4. Малые архитектурные формы (в том числе павильоны, киоски, навесы) проектируются с учётом стилистических характеристик исторической окружающей застройки с применением строительных приемов и материалов, традиционно характерных для данной местности (камень (гранитный валун, известняк), кирпич красный (без оштукатуривания фасада), оштукатуренный и окрашенный фасад, дерево (вагонка), стекло, металл). Запрещается применение ярких цветовых решений и окрашивание зданий и сооружений в красный, оранжевый, желтый, сиреневый, фиолетовый цвета и их оттенки с насыщенностью цвета более 50%. 3.5. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимом, из следующих видов: 1.0; 2.1; 2.2; 3.0; 4.0 (за исключением 4.3, 4.8.2, 4.8.3, 4.9), 5.1.3, 5.1.4, 7.2.2, 9.3, 12.0.1, 12.0.2, 13.1, 13.2. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ЗОЛ: 1.1. Изменение основных характеристик ландшафта, в том числе рельефа, геологической структуры (замена грунта), гидрологического режима территории, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия. 1.2. Повреждение и уничтожение зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение соотношения открытых и закрытых пространств, в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, сохранения видового состава растительности, при условии соблюдения требований в области охраны окружающей среды, а также рубок, производимых в рамках мер по защите зеленых насаждений. 1.3. Устройство рекламных конструкций. 1.4. Устройство новых сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении. 1.5. Применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия и его предмет охраны. 1.6. Засорение территории зоны охраняемого природного ландшафта: складирование мусора, листвы, грунта, срезанного сухостоя, валежника или отходов санационных рубок. 2. Разрешено в границах ЗОЛ: 2.1. Устройство, реконструкция и ремонт объектов инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.2. Расчистка, восстановление и благоустройство ручьев, прудов и каналов. 2.3. Сохранение и воссоздание особенностей рельефа, гидрографии и других элементов исторического ландшафта осуществляется на основании документации или раздела документации, обосновывающей

меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.4. Проведение работ по стабилизации рельефа и береговых линий, выполнение противоэрозионных и берегозащитных мероприятий. 2.5. Проведение необходимых мелиоративных работ, выполнение мер по восстановлению и поддержанию водного режима водных объектов. 2.6. Проведение рубок самосева древесных пород и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных древостоев с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объектов культурного наследия (в том числе соотношения открытых и закрытых пространств) и обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде (сохранение видовых раскрытий). 2.7. Проведение ремонта инженерных коммуникаций, расположенных на территории зоны при условии полного восстановления целостности дневной поверхности после проведения работ. 2.8. Проведение спасательных археологических полевых работ с полным или частичным изъятием археологических находок из раскопов на основании разрешения (открытого листа). 2.9. Сохранение рекреационного назначения территории. 2.10. Благоустройство и озеленение территории. Приемы благоустройства должны быть разработаны на основе традиционных приемов благоустройства XIX века. Проекты благоустройства должны содержать в своем составе раздел обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 25Б, прошедший государственную историко-культурную экспертизу. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраняемого ландшафта ЗОЛ объекта культурного наследия: 3.1. Общая площадь, занимаемая малыми архитектурными формами, смотровыми площадками, террасами не должна составлять более 10% от общей площади ЗОЛ. 3.2. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами, из следующих видов: 5.0 (за исключением 5.1 -5.5), 9.0, 9.1, 11.0, 11.1.

- Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» № 01-03/21-125 от 03.09.2021 г.

Всего в паспорте листов

7

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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



18 . 11 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

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

Экземпляр № 1

472321385460055

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



10.08.2020

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Регулярный парк с системой прудов

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

нач. XIX в.

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

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 ОАО «Межрегиональный центр независимой историко-культурной экспертизы» (аттестованный эксперт Петровичина О.А.), приказываю: 1. Включить выявленный объект культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — Реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино», нач. XIX в. - II пол. XIX в., в виде ансамбля с входящими в его состав памятниками: «Главный дом», II пол. XIX в., «Хозяйственный корпус одноэтажный», II пол. XIX в., «Хозяйственный корпус (двухэтажный)», II пол. XIX в., «Каменный погреб (ледник)», нач. XIX в., «Регулярный парк с системой прудов», нач. XIX в., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, 2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, согласно приложению 1 к настоящему приказу. 3. Установить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, согласно приложению № 2 к настоящему приказу. 4. Исключить выявленный объект культурного наследия «Усадьба Жабино» («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, 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 5 акта № 6-1 постановления на первичный учет вновь выявленных памятников от 26 сентября 1985 года, пункт 20 акта № 6-5 постановления на первичный учет вновь выявленных объектов, представляющих ценность, как памятники архитектуры, истории и садово-паркового искусства от 14 мая 1990 года считать утратившими 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 объекте культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» в Реестр; - направить письменное уведомление собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, земельного участка в границах территории объекта культурного наследия о принятии решения о 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.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 г.

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

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А

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 «Усадьба Жабино», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, проходят: Точка 1 расположена на юго-западном углу земельного участка. От точки 1 до точки 2 на северо-восток по границе участка - 1685,61 м, далее до точки 3 на северо-запад по юго-западному берегу пруда - 39,04 м, далее от точки 3 до точки 4 по северо-западному берегу пруда - 34,95 м, далее на юго-восток от точки 4 до точки 5 - 172,21 м, далее до точки 6 на юго-запад по западной обочине ул. Новая - 74,37 м, далее до точки 7 на юго-запад по западной обочине ул. Новая - 98,49 м, далее до точки 1 - по южной границе парка - 187,68 м.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия «Регулярный парк с системой прудов», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, являются: - элементы планировки: партер перед главным фасадом и парковый (западный) партер, аллеи, обсадка старовозрастными липами южной границы парка, система прудов; старовозрастные деревья: липы, вязы, клены.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Жабино», II пол. XIX в. («Усадьба Румянцева /дом и парк, хоз. постройки/», XIX в.), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Б. Жабино, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия» № 01-03/18-4 от 31.01.2018 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

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: Текстовое описание границ зоны охраняемого ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» на расстоянии 15 метров от нее; От точки 3 к точке 4 - в северо-восточном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 4 к точке 8 - в восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 8 к точке 11 - в юго-западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 без его включения; От точки 11 к точке 1 - в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» От точки 1 к точке 2 — в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в юго-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 3 к точке 6 - в западном направлении по кромке проезжей части; От точки 6 к точке 1 - в северо-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» до границы земельного участка 47:23:0107001:567 Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-восточном направлении по кромке проезжей части Поселковой ул. до границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:567; От точки 3 к точке 6 - в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:562; От точки 6 к точке 9 - в юго-восточном направлении по южной кромке проезжей части Поселковой ул.; От точки 9 к точке 10 - в южном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107002:2; От точки 10 к точке 11 - в южном направлении до северо-восточного угла земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107003:1; От точки 11 к точке 12 - в южном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107003:1; От точки 12 к точке 14 - в юго-западном направлении до индивидуального жилого дома и далее вдоль западного фасада здания; От точки 14 к точке 15 - в юго-западном направлении до северного угла индивидуального жилого дома на земельном участке в кадастровом номером 47:23:0107003:150; От точки 15 к точке 16 - в западном направлении до угла земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556; От точки 16 к точке 18 - в западном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556; От точки 18 к точке 21 - в северо-западном направлении в створе с предыдущим участком границы с включением ближайшего к территории ОКН сельскохозяйственного корпуса; От точки 21 к точке 22 - в северо-западном направлении до оси сельскохозяйственного проезда в створе Поселковой ул.; От точки 22 к точке 1 - в северо-восточном направлении до границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0107001:556 по оси сельскохозяйственного проезда; Внутренний контур: От точки 23 к точке 27 - в направлении против часовой стрелки по границе территории ОКН «Усадьба Жабино»; От точки 27 к точке 30 - в северо-восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 с его включением в границы зоны ЗРЗ; От точки 30 к точке 33 - в западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 33 к точке 35 - в южном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории ОКН «Усадьба Жабино»; От точки 35 к точке 23 - в юго-западном направлении по западной границе зоны ОЗ на расстоянии 15 м от границы рассматриваемого объекта культурного наследия. Текстовое описание границ зоны охраняемого ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул.

Поселковая, д. 5А: От точки 1 к точке 2 - в северо-западном направлении 15 метров от границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» по границе земельного участка 47:23:0107001:567; От точки 2 к точке 3 - в северо-восточном направлении параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино» на расстоянии 15 метров от нее; От точки 3 к точке 4 - в северо-восточном направлении на расстоянии 10 метров параллельно границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино»; От точки 4 к точке 8 - в восточном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений; От точки 8 к точке 11 - в юго-западном направлении по абрису гидрологического объекта и кромке массива зеленых насаждений параллельно северо-западной границе объекта 47:23:0107001:537 без его включения; От точки 11 к точке 1 - в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Жабино».

Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А. Общие требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения

Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объектов культурного наследия «Усадьба Жабино» и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А

1. Запрещено в границах ОЗ:

- 1.1. Любое строительство зданий и сооружений.
- 1.2. Прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами.
- 1.3. Проведение работ, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия.
- 1.4. Использование земельных участков для размещения и эксплуатации высотных сооружений связи.
- 1.5. Размещение рекламных конструкций (за исключением малогабаритных указателей расположения туристских ресурсов) на открытых пространствах, размещение рекламных конструкций на крышах.
- 1.6. Размещение инженерного, транспортного, технического, радиотрансляционного и иного оборудования и/или сооружений, в том числе некапитальных, для его размещения.
- 1.7. Размещение автомобильных гаражей, хозяйственных боксов, сараев, складов, а также ремонт, реконструкция и любое усовершенствование таких существующих зданий и сооружений.
- 1.8. Повышение современных отметок дневной поверхности при проведении работ по благоустройству.
- 1.9. Посадка высокоствольной растительности и кустарника с максимальной высотой выше 0,8 м.

2. Разрешено в границах ОЗ:

- 2.1. Проведение работ по сохранению и регенерации историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия, в том числе реставрация и ремонт исторических зданий и сооружений, благоустройство в части ремонта, реконструкции и устройства инженерных сетей, наружного освещения, малых архитектурных форм, оборудования, предназначенного для санитарного содержания территории.
- 2.2. Проведение работ по благоустройству при устройстве новых и замене существующих пешеходных покрытий. Приемы благоустройства должны быть разработаны на основе традиционных приемов благоустройства XIX века. Проекты благоустройства должны содержать разделы по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, согласованные с органом охраны объектов культурного наследия.
- 2.3. Сохранение беспрепятственного зрительного восприятия объемно-пространственной композиции объекта культурного наследия, в том числе за счет демонтажа существующих диссонирующих зданий, сооружений и конструкций.
- 2.4. Озеленение территории, проведение санитарных рубок древесно-кустарниковой растительности; соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении.
- 2.5. Разборка дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия.
- 2.6. Установка отдельно стоящих указателей расположения туристских ресурсов высотой не более двух метров.

Размеры информационного поля указателя должны составлять не более 0,25 м в высоту и не более 1,00 м в длину. 2.7. Устройство, реконструкция и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.8. Проведение спасательных археологических полевых работ с полным или частичным изъятием археологических находок из раскопов на основании разрешения (открытого листа). 2.9. Демонтаж гаражей, хозяйственных построек без возможности их ремонта, реконструкции или компенсационного строительства. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия: 3.1. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимом. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ЗРЗ: 1.1. Строительство капитальных объектов выше 12 м до венчающего карниза. 1.2. Надстройка существующих зданий, реконструкция с увеличением площади здания в плане более чем на 20 %. 1.3. Использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов. 1.4. Изменение трассировки исторических улиц (ул. Первого Мая, ул. Героев Пограничников). 1.5. Прокладка инженерных коммуникаций в наземном или надземном исполнении (за исключением временных трасс на период ремонтных работ). 2. Разрешено в границах ЗРЗ: 2.1. Разборка дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.2. Сооружение новых, реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства, инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения при обязательном условии разработки в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 25Б, прошедшего государственную историко-культурную экспертизу. 2.3. Благоустройство и озеленение территории. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия: 3.1. Максимальная высотная отметка венчающего карниза - 12 м. 3.2. Минимальное расстояние между соседними зданиями — 20 м. 3.3. Выполнение кровельного покрытия нейтральной, неакцентированной фактуры и цвета (в том числе из современных материалов). 3.4. Малые архитектурные формы (в том числе павильоны, киоски, навесы) проектируются с учётом стилистических характеристик исторической окружающей застройки с применением строительных приемов и материалов, традиционно характерных для данной местности (камень (гранитный валун, известняк), кирпич красный (без оштукатуривания фасада), оштукатуренный и окрашенный фасад, дерево (вагонка), стекло, металл). Запрещается применение ярких цветовых решений и окрашивание зданий и сооружений в красный, оранжевый, желтый, сиреневый, фиолетовый цвета и их оттенки с насыщенностью цвета более 50%. 3.5. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимом, из следующих видов: 1.0; 2.1; 2.2; 3.0; 4.0 (за исключением 4.3, 4.8.2, 4.8.3, 4.9), 5.1.3, 5.1.4, 7.2.2, 9.3, 12.0.1, 12.0.2, 13.1, 13.2. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А 1. Запрещено в границах ЗОЛ: 1.1. Изменение основных характеристик ландшафта, в том числе рельефа, геологической структуры (замена грунта), гидрологического режима территории, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия. 1.2. Повреждение и уничтожение зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение соотношения открытых и закрытых пространств, в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, сохранения видового состава растительности, при условии соблюдения требований в области охраны окружающей среды, а также рубок, производимых в рамках мер по защите зеленых насаждений. 1.3. Устройство рекламных конструкций. 1.4. Устройство новых сетей инженерно-технического обеспечения в надземном

исполнении. 1.5. Применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия и его предмет охраны. 1.6. Засорение территории зоны охраняемого природного ландшафта: складирование мусора, листвы, грунта, срезанного сухостоя, валежника или отходов санационных рубок. 2. Разрешено в границах ЗОЛ: 2.1. Устройство, реконструкция и ремонт объектов инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.2. Расчистка, восстановление и благоустройство ручьев, прудов и каналов. 2.3. Сохранение и воссоздание особенностей рельефа, гидрографии и других элементов исторического ландшафта осуществляется на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия. 2.4. Проведение работ по стабилизации рельефа и береговых линий, выполнение противоэрозионных и берегозащитных мероприятий. 2.5. Проведение необходимых мелиоративных работ, выполнение мер по восстановлению и поддержанию водного режима водных объектов. 2.6. Проведение рубок самосева древесных пород и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных древостоев с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объектов культурного наследия (в том числе соотношения открытых и закрытых пространств) и обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде (сохранение видовых раскрытий). 2.7. Проведение ремонта инженерных коммуникаций, расположенных на территории зоны при условии полного восстановления целостности дневной поверхности после проведения работ. 2.8. Проведение спасательных археологических полевых работ с полным или частичным изъятием археологических находок из раскопов на основании разрешения (открытого листа). 2.9. Сохранение рекреационного назначения территории. 2.10. Благоустройство и озеленение территории. Приемы благоустройства должны быть разработаны на основе традиционных приемов благоустройства XIX века. Проекты благоустройства должны содержать в своем составе раздел обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А и «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 25Б, прошедший государственную историко-культурную экспертизу. 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраняемого ландшафта ЗОЛ объекта культурного наследия: 3.1. Общая площадь, занимаемая малыми архитектурными формами, смотровыми площадками, террасами не должна составлять более 10% от общей площади ЗОЛ. 3.2. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимными, из следующих видов: 5.0 (за исключением 5.1 -5.5), 9.0, 9.1, 11.0, 11.1.

- Приказ комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Жабино» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, д. Жабино, ул. Поселковая, д. 5А, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» № 01-03/21-125 от 03.09.2021 г.

Всего в паспорте листов

8

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Администратор программно-технического комплекса и баз данных		Репкина Мария Вячеславовна
должность		инициалы, фамилия



18 . 11 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)