

**Общество с ограниченной ответственностью  
«НАУЧНО-ПРОЕКТНЫЙ РЕСТАВРАЦИОННЫЙ ЦЕНТР»**

191186, г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки дом 48-50-52, лит.

тел/факс 571-16-39

E-mail: [centr\\_rest@bk.ru](mailto:centr_rest@bk.ru)

АК, пом.11-Н,21-Н,22-Н,15-Н,16-Н, оф.6.

ИНН: 7802368539

КПП: 784001001

Лицензия № МКРФ 00203 от 27 сентября 2012 г.

ОКПО: 96800484

ОГРН: 5067847438170

**«Утверждаю»**

Генеральный директор

ООО «Научно-проектный реставрационный центр»

(подписано усиленной квалификационной подписью) Прокофьев М.Ф./

«21» июня 2023 г.

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации по сохранению объекта  
культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца»  
по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К:  
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ по сохранению объекта культурного наследия  
регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г.  
Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К  
(ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию),  
выполненной ООО «Свод» в 2023 г.  
(шифр Б597-0-2-9)**

Санкт-Петербург

2023 г.

#### 1. Дата начала и дата окончания экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена с «27» февраля 2023 года по «16» марта 2023 года и с «09» июня.2023 г. по «21» июня 2023 г. на основании договора ООО «Свод» и ООО «Научно-проектный реставрационный центр» №0021-22/СубГИКЭ от 27 февраля 2023 г. и дополнительного соглашения к договору от 09.06.2023 г. (Приложение №11).

2. Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Свод»(сокр. ООО «Свод»). Место нахождения: 193079, Санкт-Петербург г, наб. Октябрьская, дом 104, корпус 1, литер П, офис 322; тел.(812)566-42-05; E-mail:ceo@npov.spb.ru ИНН 7802728319 КПП 781101001; ОГРН 1037843093001; ОКПО 44301139

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Научно-проектный реставрационный центр»(сокр. ООО «НПРЦ») Местонахождение:191186, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, дом 48-50-52, кор. АК, оф.6, тел/факс (812) 571-16-39; E-mail: centr\_rest@bk.ru;ИНН 7802368539, КПП 784001001;ОКПО 96800484, ОКАТО 41413000000 (Договоры с экспертами - Приложение № 11)

#### 4. Сведения об экспертах (состав экспертной комиссии).

Государственная историко-культурная экспертиза проведена в Санкт-Петербурге экспертной комиссией в следующем составе: председатель экспертной комиссии – **Прокофьев Михаил Федорович**; ответственный секретарь экспертной комиссии – **Глинская Наталия Борисовна**; эксперт – **Калинин Валерий Александрович**.

##### Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество	<b>Прокофьев Михаил Федорович</b>
Образование	Высшее Ленинградский Государственный Университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	40 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 21); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	<b>Глинская Наталия Борисовна</b>
Образование	Высшее

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.

	Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	43 года
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 5), внесение изменения -Приказ Минкультуры России № 596 от 30.04.2021 г. <sup>1</sup> аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).
Профиль экспертной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
Фамилия, имя, отчество	<b>Калинин Валерий Александрович</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	18 лет
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерством культуры Российской Федерации приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 11); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).
Профиль экспертной деятельности	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

<sup>1</sup> Приказом Минкультуры России № 596 от 30.04.2021 г. внесены изменения в приложение к приказу Министерства культуры РФ от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»- в строке 5 слова «Глинская Наталья Борисовна» заменены словами «Глинская Наталия Борисовна».

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

## **5. Ответственность экспертов.**

Эксперты:

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

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об ответственности за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем Акте (заключении) экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого нам известно и понятно.

При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписью.

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.

«21» июня 2023 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.

«21» июня 2023 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Эксперт: Калинин В.А.

«21» июня 2023 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

## **6. Цели и объекты экспертизы.**

### **6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы.**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проводится с целью определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: «Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненная ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **6.2. Объект государственной историко-культурной экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: «Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненная ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9).

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*



## **7. Перечень документов, представленных заявителем:**

- Проектная документация: «Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненная ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9);
- Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия. (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию) №01-52-3140/21 от 15 ноября 2021 г.;
- Копия Распоряжения КГИОП от 15.11.2016 г. № 10-626 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца»;
- Копия Распоряжения КГИОП от 22.07.2019 г. № 07-19-253/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца», включенного в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- План границ территории ОКН - Приложение № 2 к Охранному обязательству, утвержденному Распоряжения КГИОП от 22.07.2019 г. № 07-19-253/19;
- Копия Паспорта объекта культурного наследия от 29.03.2019 г.;
- Копия Выписки из ЕГРН от 26.08.2022 г.;
- Копия Технического паспорта ПИБ от 18.04.2013 г.;
- Копия письма КГИОП от 09.06.2023 г. № 01-24-842/23-0-1.

## **8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы:**

Проведение экспертизы проектной документации начато 27 февраля 2023 г. окончено 16 марта 2023 г., с положительным заключением экспертизы, проектная документация и АКТ ГИКЭ были возвращены КГИОП (письмо от 09.06.2023 г. № 01-24-842/23-0-1), в связи с замечаниями, после их устранения проведение экспертизы возобновлено 09.06.2023 г. Другие обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы **отсутствуют**.

## **9. Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов:**

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569.

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- 1). архивно-библиографические исследование в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены материалы исторической справки в составе проектной документации, а также проведены дополнительные исследования с использованием литературы и открытых интернет-источников. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии, визуальное

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный эксперт Глинская Н.Б.) (Приложение №2. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы).

2). визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов, степени возможной аварийности в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

3). сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объектам экспертизы, включая документы, переданные заказчиком.

4) анализ представленных заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

## **10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований**

### **10.1. Общие положения:**

Объект культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К поставлен под государственную охрану Распоряжением КГИОП от 26.10.2016 г. г. № 10-568;

- Предмет охраны утвержден Распоряжения КГИОП от 15.11.2016 г. № 10-626 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца»;

- Охранное обязательство утверждено Распоряжения КГИОП от 22.07.2019 г. № 07-19-253/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца», включенного в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- План границ территории ОКН -Приложение № 2 к Охранному обязательству, утвержденному Распоряжения КГИОП от 22.07.2019 г. № 07-19-253/19;

- Паспорт ОКН от 29.03.2019 г.

### **10.2. Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий). (См. Приложения №1 Иконография).**

История территории, на которой расположен объект культурного наследия «Финская усадьба Заеца» связана со строительством железной дороги Петербург – Выборг – Риихимяки в 1878-1880 годах. У станции Терийоки (до 1946 г. так назывался г. Зеленогорск), тогда первой после Белоострова, железная дорога проходила в 41-2 км от

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

берега моря, привлекая петербуржцев выезжать летом к побережью залива. Во второй половине XIX в. ведется активное строительство дач. Терийоки в начале XX века становится самым крупным дачным поселением на побережье Финского залива. Условно поселок был разделён на четыре части: Кескиюля (центральная деревня), Кэкосенпя (край Кэконена), Оллинпя (край Олли) и Рялляля или Койвикко (березняк).<sup>2</sup>

Строительство велось с учётом всех новейших строительно-технических и художественных требований. Именно в это время комфортность и целесообразность организации среды обитания сделали целью при разработке проектов застройки. К концу первого десятилетия XX века застройка прибрежной полосы отличалась значительной плотностью.<sup>3</sup> В 1909 году на главных улицах было освещение, а в 1912 году было проведено электричество. Открывается почта, телеграф и телефонная станция. К 1907 году было построено около 1400 дач, а в летний сезон население увеличивалось до 55 тыс. человек.<sup>4</sup> Основную массу владельцев и нанимателей дач составляли не крупные чиновники и предприниматели, а также творческая интеллигенция. Терийоки из заштатной деревни превращается в центр курортной зоны.

В начале 1900-х годов здесь жили и работали скульптор В.В. Лишев и архитектор И.Л. Фомин, художник В.А. Серов снимал здесь с семьёй дачу на летние сезоны. У него в гостях бывали писатель М. Горький. На дачу писателя Л.Н. Андреева приезжали писатели В.В. Вересаев, А.И. Куприн, Скиталец (С.Г. Петров). Было организовано режиссёром В.Э. Мейерхольдом «Товарищество актёров, писателей, художников и музыкантов» в Терийоки.<sup>4</sup>

Указом Президиума Верховного Совета РСФСР в 1946 г. был создан Курортный район Ленинграда с центром в Терийоки, которому был присвоен статус города. В новообразованный район вошли поселки Солнечное, Репино, Комарово, Ушково, Серово, Смолячково. С 1948 году город Терийоки был переименован в Зеленогорск.

Объект культурного наследия «Финская усадьба Заеца» расположен в юго-западной части города Зеленогорск, вдоль приморского шоссе, практически на границе города с посёлком Ушково. Первая карта территории, на которой обозначены дачные участки, фиксируется 1887 годом. На ней обозначены номера участков и владельцы. На территории рассматриваемого объекта культурного наследия отмечены две постройки, одна из которых, по всей видимости, является объектом исследования.

На плане Терийоки 1902 г. исследуемый участок обозначен под номером 128, владелец некий «Заецъ (Sajets)». Эта информация подтверждается и фотографией из альбома «На поезде от Санкт-Петербурга до Кивенаппы», на которой изображён существующий дом и отмечен как «Дача Заеца. 1905 год».<sup>5</sup> Здание построено в стиле эклектики с использованием декоративных резных элементов в т.н. «русском стиле». Композиционным акцентом является гранёная башня, расположенная с юго-восточной стороны, завершённая невысоким шатром, в основании которого – стилизованные треугольные кокошники. Такой же приём использован при оформлении веранды, к которой вела одномаршевая лестница. На фотографии видна зелёная зона перед домом.

Между 1902 и 1917 годами дом переходит к трём братьям фон-Кох. Известно, что сын одного из братьев – Константин после революции остался в Финляндии и продал семейный дом только в 1924 году. Новым владельцем стал Эрнст-Отто Окессон (1872-1923) – окружной судья Терийоки. К этому году он был уже достаточно известной личностью в

---

<sup>2</sup> Балашов Е.А. Карельский перешеек – земля неизведанная. Ч. 1. Юго-западный сектор: Кивенаппа– Терийоки [Первомайское – Зеленогорск]. СПб. 2003. С. 131.

<sup>3</sup> Симкина С.А. Дачи модерна на северном побережье финского залива // Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга. Исследования и материалы. Вып. 4. СПб. 1997. С. 335-349.

<sup>4</sup> Наумкина Н. «Товарищество актёров, художников и музыкантов» в Терийоках в 1912 году // Курортный район. Страницы истории. Вып. 2. СПб. С. 49.

<sup>5</sup> Историческая справка к проекту, Б597-0-2-9-ИС, илл.1

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

Финляндии: юрист, адвокат, судья, затем министр юстиции Финляндии (1922-1923). В последние годы Эрмст-Отто Окессон (1936-1939) работал в Хельсинки, а свою дачу сдавал в аренду военным, которые устроили на ней станцию прослушивания.<sup>6</sup>

После окончания Великой Отечественной войны значительную часть земель на Карельском перешейке государство отдало для организации мест для отдыха ленинградцев, в том числе и участок исследуемого объекта культурного наследия, которое

было передано дому отдыха «Большевик». Перед бывшем домом Заеца, перед главным фасадом, в 1949 году была установлена статую И.В. Сталина. Данных о возможных разрушениях здания во время Великой Отечественной войны не обнаружено. По фотографии, напечатанной в газете «Ленинградская здравница» за 1946 г., можно судить только об изменениях, коснувшихся декора дома: отсутствует резной декор фасада: наличников, подзоров, фризов, балюстрады. Веранда остеклена, была заменена лестница, ведущая к ней.<sup>7</sup> Появилась двухэтажная пристройка. По всей видимости, для приспособления под дом отдыха были проведены перепланировки помещений.

В 1951 году дом отдыха «Большевик» переехал по другому адресу

В 1990-х годах в здании разместилась загородная оздоровительная база детского сада №120 Фрунзенского района.

В настоящее время здание не используется и находится в аварийном состоянии.

### **10.3. Описание современного состояния объекта.**

Здание трехэтажное, с чердаком, башней и подвалом, в плане имеет сложную форму, состоящую из 2-х прямоугольных частей.

Фундамент ленточный из гранитных прямоугольной формы блоков, в основании – гранитные камни природной формы. На отдельных участках – кирпичные колонны, лента из кирпичной и бутовой кладки, лента из гранитных блоков со вставками из бутовой кладки. Фундаменты под печи – гранитные камни природной формы. Отмостка по периметру здания бетонная.

Основная часть здания – бескаркасная из бревен, наружные стены веранды, крыльца и башни в уровне 1-го и 2-го этажей – каркас из бревен. Конструкции надстроек над прямыми входами в подвал – каркас из брусьев и досок.

Стены выполнены из горизонтальных брусьев лиственницы. Все наружные стены сруба снаружи обшиты профилированной вагонкой: цоколь – вертикальными досками, остальная часть – горизонтальными досками.

Изнутри все стены обшиты листами гипсокартона, в отдельных местах – фанерой с последующей масляной окраской или отделкой керамической плиткой в местах бывших санузлов.

Перегородки – деревянные с отделкой из ГКЛ и оргалита, окраска масляными составами. Перегородки подвала – кирпичная кладка со штукатуркой и побелкой.

Колонны – в уровне 1-го этажа деревянные.

Перекрытия – плоские по деревянным балкам, часть перекрытия между 1-м и 2-м этажом – бетонные по металлическим двутавровым балкам. Пространство деревянных перекрытий между потолком и полом заполнено шлаком. Перекрытие над подвалом - по металлическим балкам двутаврового сечения с уложенными между ними мелкогабаритными бетонными плитами.

Крыша здания – вальмовая, многоскатная, разноуровневая. Конструкции крыши основного объема здания - деревянные стропила. Покрытие - металлические кровельные листы (крепление на фальцы) по деревянной обрешетке. Свесы крыши выполнены по

<sup>6</sup> Историческая справка к проекту, Б597-0-2-9-ИС, с.20

<sup>7</sup> Историческая справка к проекту, Б597-0-2-9-ИС, с.20

деревянными фигурными кобылками. Покрытие шатровых кровель – листовая кровельная сталь и частично металлическое покрытие с имитацией объемной черепицы.

Водосток с крыши – наружный организованный, через металлические настенные водосточные трубы.

Главная парадная деревянная лестница здания - двухмаршевая, с деревянными ступенями по деревянным косоурам обрамлена аркадой.

Боковая лестница расположенная в северном углу здания – двух-маршевая, с деревянными ступенями по деревянным косоурам.

На втором этаже основного объема расположена узкая лестница ведущая в помещение башни. Помещение башни холодное.

Также, в центральной части здания, в уровне 2-го этажа, расположена деревянная лестница ведущая на чердак.

Все элементы лестниц окрашены масляными составами.

В приямках выполнены каменные ступени.

Покрытие полов из паркета, местами покрытого линолеумом и оргалитом. На отдельных участках выполнено устройство покрытия из поздней кафельной плитки. Конструкции полов подвала – бетонная стяжка различной толщины по песчаному основанию. Конструкции полов в уровне чердака – отсутствуют.

Конструкции потолков из досок с отделкой – из листов сухой штукатурки, ДВП, фанеры и оргалита, окраска – масляными составами.

Конструкции заполнения оконных проемов – деревянные рамы с остеклением, снаружи и внутри окрашены масляными составами в белый цвет. Дверных проемов – деревянные рамы с филенчатыми дверьми, одно-, полуторо- и двустворчатые. Окраска наружных дверей – поздняя в коричневый цвет, внутренних – в белый и синий цвета.

Перед входами в здание со стороны северного фасада бетонные крыльца. Перед входом на веранду со стороны южного фасада - деревянное крыльцо полностью разрушено. Над приямками для входа в подвал - деревянные надстройки с односкатными металлическими крышами.

Инженерные коммуникации: почти полностью демонтированы. Водоснабжение – демонтировано за исключением участков труб в стенах и перекрытиях и участка стальных труб различного диаметра в уровне 1-го этажа. В подвальном помещении расположен остаток трубопровода ввода системы водоснабжения, со стороны южного фасада расположен колодец с бетонными стенками и вентиляем. Система канализации демонтирована полностью. Слаботочные системы – телефон/радио отсутствуют. Сохранились остатки демонтированной печи, обеспечивавшей отопление основной части здания через систему дымоходов с выводом по кирпичным трубам через кровлю здания в 2-х точках, а также кирпичная печь с трубой, выходящей через кровлю, обеспечивавшая тепло оставшуюся часть здания.

В настоящее время, при общей сохранности, здание существенно перестроено с утратой ряда архитектурных элементов и декора.

В уровне второго этажа по юго-западному и юго-восточному фасаду, располагались балконы с балюстрадой и колоннами, поддерживающими двускатный навес, а также нишами в уровне второго этажа, огражденными балюстрадами (сохранились балюстрада и ниша по юго-восточному фасаду). Веранда с парадным крыльцом юго-западного фасада была включена в общий объем здания.

В настоящее время эти архитектурные элементы, а также отдельные декоративные элементы (резной декор карнизных свесов, навершия башни и шатра над главным входом, балюстрады по периметру одноэтажных объемов) утрачены, либо упрощены.

Столярные оконные и дверные заполнения, а также декор выполнены из древесины хвойных пород, окрашены. В верхней части фрамуг оконных проемов башни, сохранилось заполнение с мелкой узорчатой расстекловкой и цветными стеклами синего, красного и оранжевого цвета, внутренние дверные заполнения с цветным остеклением утрачены.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

Состояние обшивки, декора и столярных заполнений неудовлетворительное, на отдельных участках - аварийное. Наблюдается общий износ элементов, утраты крупных фрагментов, цельных досок, столярных заполнений, трудноудаляемые и легкоудаляемые загрязнения. Видна поверхностная и глубокая деструкция древесины на участках утрат отделочного слоя и в местах постоянного намокания, разуплотнение древесины, повреждения элементов обшивки и декора, коробление, трещины усушки, продольные и поперечные глубокие трещины в массиве древесины, утраты обшивки, ослабление крепления досок обшивки к основе, деформации, рассыхание и расхождение составных элементов и обшивки с образованием щелей различного размера, сколы, вмятины, вырывы, отверстия от гвоздей, разрушение и утраты красочных покрытий.

Поверхности многослойно окрашены составами с разной природой связующего различных ремонтных периодов, в том числе поздние перекраски. Наблюдается деструкция, разрушение и утраты многослойных красочных покрытий, трещины в красочных слоях, шелушение, кракелюр с поднятием краев. Из-за многослойной окраски профилированный декор обшивки и мелкие элементы декора трудночитаемы, профиль выглядит омыленным.

#### 11. Обоснование вывода экспертизы.

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: «Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненная ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9) в составе:

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка</b>			
2.1	Б597-0-2-0-ПЗУ	Часть 1. Схема планировочной организации земельного участка	
<b>Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения</b>			
3.9	Б597-0-2-9-АР	Часть 9. Корпус для размещения административных помещений	
3.12	Б597-0-2-АР2	Часть 12. Инсоляция и естественное освещение. Корпус для размещения административных помещений	
<b>Раздел 4. Конструктивные решения</b>			
4.9	Б597-0-2-9-КР	Часть 9. Корпус для размещения административных помещений	
<b>Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.</b>			
<b>Подраздел 1. Система электроснабжения</b>			
5.1.9	Б597-0-2-9-ИОС1.9	Часть 9. Корпус для размещения административных помещений	
5.1.11	Б597-0-2-ИОС1.11	Часть 11. Наружные сети электроснабжения и освещения.	
<b>Подраздел 2. Система водоснабжения</b>			
5.2.9.1	Б597-0-2-9-ИОС2.9.1	Часть 9. Книга 1. Корпус для размещения административных помещений. Хозяйственно-бытовой водопровод	

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.

5.2.9.2	Б597-0-2-9-ИОС2.9.2	Часть 9. Книга 2. Корпус для размещения административных помещений. Автоматическая установка пожаротушения	
5.2.11	Б597-0-2-0-ИОС2.11	Часть 11. Наружные сети водоснабжения	
<b>Подраздел 3. Система водоотведения</b>			
5.3.9	Б597-0-2-9-ИОС3.9	Часть 9. Корпус для размещения административных помещений	
5.3.11	Б597-0-2-0-ИОС3.11	Часть 11. Наружные сети водоотведения	
<b>Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Тепловые сети.</b>			
5.4.15	Б597-0-2-9-ИОС4.15	Часть 15. Корпус для размещения административных помещений. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.	
5.4.16	Б597-0-2-9-ИОС4.16	Часть 16. Корпус для размещения административных помещений. Индивидуальный тепловой пункт.	
5.4.19	Б597-0-2-ИОС4.19	Часть 19. Тепловые сети	
<b>Подраздел 5. Сети связи</b>			
5.5.9	Б597-0-2-9-ИОС5.9	Часть 9. Корпус для размещения административных помещений. Сети связи	
5.5.19	Б597-0-2-9-ИОС5.19	Часть 19. Корпус для размещения административных помещений. Комплексные системы обеспечения безопасности.	
5.5.29	Б597-0-2-9-ИОС5.29	Часть 29. Корпус для размещения административных помещений. Автоматизация комплексная	
5.5.33	Б597-0-2-0-ИОС5.33	Часть 33. Наружные сети связи. Кабельная канализация	
<b>Раздел 6. Технологические решения.</b>			
6.9	Б597-0-2-9-ТХ	Часть 9. Корпус для размещения административных помещений	
<b>Раздел 7. Проект организации строительства</b>			
7.2	Б597-0-2-9-ПОР	Часть 2. Проект организации реставрации	
7.3	Б597-0-2-9-ТР	Часть 3. Технологические рекомендации по проведению реставрационных работ	
<b>Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</b>			
9.2	Б597-0-2-9-ПБ1	Часть 2. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Корпус для размещения административных помещений	
9.11	Б597-0-2-9-ПБ2	Часть 11. Корпус для размещения административных помещений. Автоматические системы противопожарной защиты	
<b>Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства</b>			

11.2	Б597-0-2-9-ОДИ	Часть 2. Корпус для размещения административных помещений	
<b>Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами</b>			
13.4	Б597-0-2-9- ПЗ	Часть 4. Пояснительная записка к проекту реставрации и приспособлению	
13.5	Б597-0-2-9-ИРД	Часть 5. Предварительные работы. Исходно-разрешительная документация	
13.6	Б597-0-2-9-ФФ	Часть 6. Предварительные работы. Фотофиксация объекта до начала работ	
13.7	Б597-0-2-9-ПР	Часть 7. Предварительные работы. Программа научно-исследовательских работ	
13.8	Б597-0-2-9-ИС	Часть 8. Комплексные научные исследования. Историко-архивные и библиографические исследования	
13.9	Б597-0-2-9-ОЧ	Часть 9. Комплексные научные исследования. Обмерные чертежи	
13.10	Б597-0-2-9-ХТИ	Часть 10. Комплексные научные исследования. Архитектурные натурные и химико-технологические исследования	
13.11	Б597-0-2-9-ТО.1	Часть 11. Комплексные научные исследования. Техническое заключение по результатам инженерного обследования технического состояния конструкций и инженерных сетей объекта	
13.12	Б597-0-2-9- ТО.2	Часть 12. Комплексные научные исследования. Техническое заключение по результатам инженерного обследования технического состояния сохраняемых деревянных несущих конструкций сруба и пристроек	
13.13	Б597-0-2-9- АР.РР	Часть 13. Архитектурные решения по реставрации объекта	
13.14	Б597-0-2-9- СП	Часть 14. Состав научно-проектной документации	
13.15	Б597-0-2-9- ПКМ	Часть 15. Проект первоочередных противоаварийных мероприятий	

Согласно Методическим рекомендациям по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП) не подлежит государственной историко-культурной экспертизе следующая документация: сводный сметный расчет; перечень мероприятий по охране окружающей среды; перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности; иная документация (предусмотренная федеральными законами и/или определенная заданием на разработку проектной документации); инженерные изыскания.

### **11.1. Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения. Б597-0-2-9-АР.**

#### **11.1.1. Часть 9. Корпус для размещения административных помещений. Б597-0-2-9-АР.**

#### **11.1.2. Часть 12. Инсоляция и естественное освещение. Корпус для размещения административных помещений. Б597-0-2-АР2.**

#### **11.1.3. Часть 13. Архитектурные решения по реставрации объекта. Б597-0-2-9- АР.РР**

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*



Проектом предусмотрено приспособление объекта под функцию административного корпуса, с сохранением исторических фасадов и исторических несущих стен.

В данном томе описаны реставрационные решения по ремонту, реставрации и приспособлению объекта к современному использованию. Проектной документацией предполагается следующий состав работ:

#### Реставрация (ремонт) фасадов и кровли:

- реставрация исторического архитектурного декора со снятием и установкой в проектное положение;
- восстановление утраченных элементов декора фасада на основании архивных исследований;
- восстановление исторического облика крыльца согласно архивным исследованиям, а также устройство новых крылец;
- демонтаж и переборка вагонки здания, с последующей установкой в проектное положение;
- демонтаж неисторических оконных и дверных заполнений;
- реставрация и восстановление деревянных оконных заполнений с восстановлением рисунка исторической расстекловки и формы оконной коробки, а также устройство второй нитки из деревянных стеклопакетов;
- раскрытие поздних закладок балконных дверей, восстановление балконных дверей на основании аналогов и архивных исследований;
- приведение цокольных окон к единообразию, восстановление исторических заполнений на основании аналогов и архивных исследований;
- переборка и восстановление облика кирпичных шахт печей на основании исторических аналогов и архивных исследований;
- раскрытие заложённой ниши и восстановление исторического оконного заполнения и балюстрады в ней;
- полная замена покрытия кровли и обрешетки с устройством необходимых элементов безопасности кровли, с сохранением исторических высот и конфигурации кровли;
- полная замена системы водоотведения кровли, приспособление кровли и устройство элементов безопасности (в том числе ограждения);
- ремонт, замена частей и обработка деревянного сруба здания;
- реставрация каменного цоколя здания с восполнением утрат;
- реставрация исторических наружных дверных заполнений.

#### Реставрация интерьеров:

- реставрация аркады главной лестницы с восстановлением исторического цвета, на основании натуральных и архивных исследований;
- переборка исторических лестниц с сохранением и реставрацией всех элементов, в связи с состоянием косоуров;
- реставрация исторических балюстрад;
- замена зашивки лестниц на основании исторических аналогов;
- ремонт стеклянных перегородок;
- ремонт профилированной арки.

#### Приспособление и ремонт внутренних помещений:

- восстановление целостности и несущей способности участков фундаментов.
- демонтаж деструктивных участков, восстановление целостность кладки цоколя;
- полная замена отмостки;
- замена сгнивших конструкции стен, перегородок, колонн, с сохранением исторической планировки; устранение причин проникновения влаги в конструкции;
- восстановление перекрытий с частичной заменой балок, замена сгнивших участков перекрытий, замена межбалочного заполнения;
- полная замена перегородок, чистовой отделки полов, стен, потолков во всех помещениях здания;

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

- демонтаж всех инженерных коммуникаций;
- устройство новых внутренних инженерных коммуникаций, отвечающих требованиям современных норм:
- система электроснабжения;
- система водоснабжения и водоотведения;
- автоматическая водяная система пожаротушения (сплинкерная);
- система отопления;
- система вентиляции;
- система кондиционирования воздуха;
- индивидуальный тепловой пункт;
- сети связи и комплексные системы обеспечения безопасности;
- автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и эвакуации, автоматические системы противопожарной защиты.
- перепланировка помещений, с сохранением исторической планировки в пределах капитальных стен.

#### Восстановление ограды и реставрация столбов главных ворот:

- восстановление главных ворот по Приморскому шоссе, на основании натуральных исследований и архивных материалов;
- восстановление металлических секций забора на основании натуральных исследований и архивных материалов;
- восстановление калитки главного входа на основании натуральных исследований и архивных материалов;
- реставрация кирпичных столбов;

#### Устройство отмостки.

По периметру здания устраивается новая отмостка, шириной 1000 мм. Установить тип исторической отмостки вокруг здания не представляется возможным, из-за множественных перестроек и изменений участка. Проектом было принято решение об устройстве булыжной отмостки из некрупноформатного булыжника. Данное решение перекликается с основной булыжной дорогой ведущей к объекту, а также с каменным цоколем здания из крупных блоков.

#### Реставрация исторического каменного цоколя.

Цоколь на объекте преимущественно устроен из гранитных и известковых блоков, так же присутствуют вставки кирпича. Согласно исследованиям, цоколь не был зашит вагонкой и также не был оштукатурен. Проектом предусматривается расчистка цоколя от земельных масс и загрязнений, а также работы по вычинке и домастиковке крупных утрат.

#### Замена цокольных оконных заполнений.

Проектом предусматривается устройство новых оконных заполнений и приведение оконных проемов к единообразию размеров. Существующие проемы расчищаются от сохранившихся элементов оконных рам. Производится докладка проема кирпичом до исторических габаритов.

#### Восстановление крыльца в осях 4-5 (крыльцо главного фасада).

На 2022 год крыльцо главного входа было полностью утрачено. По натурным и иконографическим исследованиям удалось установить его габариты и облик на один из основных временных периодов.

Крыльцо восстанавливается в исторической конфигурации и габаритах.

#### Раскрытие главного входа.

Согласно архивным исследованиям, главный вход ранее являлся частью террасы, в советский период терраса была перестроена и включена в основной объем здания. Так как полностью раскрыть историческую террасу не представляется возможным проектом было принято решение раскрыть часть террасы в зоне главного входа, чтобы отобразить участок главного фасада в одном временном периоде.

#### Восстановление балконов в осях 3-2 и Д-В.

Проектом предусмотрено восстановление балконов по аналогам и архивной информации. Балконы воссоздаются в исторических формах и габаритах.

Опорные кронштейны балконов воссоздаются по рисунку сохранившихся исторических кровельных кобылок. Балясины балконов выполняются по сохранившимся балясинам ниши. Профили балконов упрощены, по образцу профилей, сохранившихся на объекте.

#### Переборка и реставрация вагонки.

Для реставрации и переборки бруса наружных стен декоративная вагонка здания подлежит снятию. После снятия предлагается произвести переборку вагонки по месту на предмет ее состояния – деформированную, пораженную грибком и гнилью - утилизировать.

Вагонка в хорошем состоянии вывозится в мастерскую (или реставрируется по месту под сооруженным навесом) для дальнейшей расчистки и обработки составами.

Каркас между срубом и вагонкой подлежит демонтажу. После реставрации бруса стен устраивается новый каркас по предварительно обработанного составами бруска.

#### Цветовая палитра фасада.

Согласно концепции проекта, принято решение разграничить цвета фасада, показав разные исторические эпохи.

#### Архитектурные решения (приспособление)

Корпус для размещения административных помещений включает также и технические помещения (технический подвал).

Здание 3-этажное. Сообщение между наземными этажами происходит посредством 2-х лестничных клеток. Подвал имеет отдельный вход снаружи.

В составе помещений административного назначения входят: кабинеты; переговорная (на 12 чел.); комната персонала; санузлы, ПУИ.

В составе помещений технического назначения входят: электрощитовая; кроссовая; ИТП; венткамера.

Предусмотрено наличие технического подвала площадью до 300м<sup>2</sup> с выходом в осях «3-4». Высота технического подвала (и технических помещений подвала) принята в соответствии с п.3.1.44, п.4.26, п.5.71 СП 118.13330.2022. Уклон марша, ведущего из подвала не более 1:1,5, ширина – 1,2м. Высота основных проходов между оборудованием и конструкций кровли не менее 1,8м, ширина – не менее 0,7м. В зоне чердачного пространства без технического оборудования высота до выступающих конструкций – не менее 1,6м с понижением до 1,2м на участках длиной не более 2,0м.

Здание имеет 1 пожарный отсек. С каждого наземного этажа здания предусмотрено 2 разнесенных эвакуационных выхода.

### **11.1.2. Раздел 4. Конструктивные решения.**

#### **11.1.2.1. Часть 9. Корпус для размещения административных помещений. Б597-0-2-9-КР.**

Проектом предлагаются следующие решения:

##### Стены

По результатам обследования их несущие конструкции находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии.

На основании рекомендаций обследования проектом по несущим конструкциям стен предусмотрены следующие ремонтно-восстановительные решения:

- замена участков, имеющих значительные биопоражения. Замена осуществляется с локальным предварительным вывешиванием вышележащих элементов на временные конструкции. Конструкции сруба запроектированы с учетом требований СП 516.1325800.2022. Воссоздаваемые венцы выполняются из лиственницы 1-го сорта по ГОСТ 8486-86. Временные конструкции вывешивания — из сосны 2-го сорта по ГОСТ 8486-86. Влажность используемой древесины в момент монтажа не должна превышать 20%. Соединение сохраняемых и воссоздаваемых участков сруба осуществляются по длине при помощи врубок «в шип». Прошивка стены (объединение воссоздаваемых венцов по высоте)

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

осуществляется стальными нагелями М16 с обмазкой конструкционным клеем, установленными в шахматном порядке в соответствии с п.5.2.5 СП. При устройстве окосячки проемов предусмотрены зазоры на усадку сруба в соответствии с разделом 5.3 СП. Герметизация зазоров между венцами в срубе осуществляется в два этапа в соответствии с п.5.2.19 СП при помощи пеньки по аналогии с сохраняемыми стенами.

- всю сохраняемую и новую древесину предлагается подвергнуть пропитке антисептиками и антипиренами до установки в проектное положение. Обработка осуществляется материалами и по разработанной в проекте технологии.

- организация горизонтальной гидроизоляции по верхнему обрезу фундаментов для защиты опорных частей стен от влаги. Гидроизоляцию рекомендовано выполнить в процессе замены нижних опорных элементов стен после предварительного вывешивания вышележащих элементов на временные конструкции. Гидроизоляция имеет два барьера. Первый — традиционный в виде слоя рубероида, непосредственно контактирующего с поверхностью цоколя. Второй — в виде дощатых коротышей из пропитанных жидким битумом досок, устанавливаемых как подкладки под нижние венцы. Коротыши увеличивают долговечность стен и упрощают ремонт гидроизоляции или замену нижних венцов при последующих ремонтно-восстановительных работах, т.к. исключается необходимость в применении временных конструкций для вывешивания вышележащих стен.

#### Фундаменты

В процессе обследования было установлено, что фундаменты – ленточные из гранитных блоков на цементно-песчаном растворе, под наружные стены в осях В-К/4-5 – ленточный из кирпичной и бутовой кладки на цементно-песчаном растворе, под внутренние стены здания – бутовая кладка. Глубина заложения фундаментов от 0,19 до 2,49 м.

Для устранения выявленных при техническом обследовании дефектов и повреждений предусмотрено:

- устройство железобетонного прилива для ленточного фундамента под кирпичной печью в осях А-Б/5 в связи с частичным отсутствием фундамента под ней.

- устройство ограждающей шпунтовой стенки из швеллера 16П во избежание выпирания грунта из-под подошвы фундамента и смещения земляных масс под сооружением для столбчатого фундамента в осях В-Е/4-5.

- локальная перекладка и вычинка кирпичной и бутовой кладки в местах потери конструктивной целостности конструкции;

- ремонт швов бутовой и кирпичной кладки гидроизоляционными ремонтными составами на цементной основе.

#### Перекрытия и полы

Для устранения выявленных дефектов и повреждений предусмотрено:

- замена всех стальных балок перекрытия над подвалом

- замена отдельных деревянных и стальных балок 1, 2 и чердачного этажей

- зачистка, антисептическая и антипиреновая обработка новых и сохраняемых деревянных балок;

- антикоррозионная защита металлических конструкций;

- замена заполнений перекрытий, основания под полы и полов;

- демонтаж существующих полов 1 этажа в осях А-В/4-6 с устройством подстилающего слоя пола по грунту в виде железобетонной плиты

- демонтаж существующей стяжки пола подвала с устройством монолитной железобетонной плиты пола подвала совместно с стенами-приливами по контуру существующих вертикальных конструкций

- существующее подполье в осях А-Б/5-6 засыпается песком средней крупности.

#### Крыша

Для устранения обнаруженных при техническом обследовании дефектов и повреждений проектом предлагается:

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

- замена отдельных элементов стропильной системы;
- восстановление несущей способности узлов стропильной системы путем протезирования и вывешивания;
- зачистка, антисептическая и антипиреновая обработка сохраняемых деревянных элементов стропильной системы.

#### Лестницы, прямки

Проектом предполагается следующий комплекс работ по лестницам и прямым зданиям:

- демонтаж существующих прямков и лестниц спуска в подвал в связи с их аварийным состоянием;
- восстановление в соответствии с решениями раздела АР стен и лестницы одного спуска в подвал в осях Б/3-4 из монолитного железобетона
- демонтаж и восстановление в новых деревянных конструкциях лестницы в осях 2-3/В-Г, ведущей на чердак.
- разборка, реставрация в условиях мастерской с последующим восстановлением деревянных лестниц, ведущих с 1 на 2 этаж

**11.1.3. Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.**

**11.1.3.1. Подраздел 1. Система электроснабжения.**

**11.1.3.1.1. Часть 9. Корпус для размещения административных помещений. Б597-0-2-9-ИОС1.9.**

**11.1.3. 2. Подраздел 2. Система водоснабжения.**

**11.1.3.2.1. Часть 9. Книга 1. Корпус для размещения административных помещений. Хозяйственно-бытовой водопровод. Б597-0-2-9-ИОС2.9.1**

**11.1.3.2.2. Часть 9. Книга 2. Корпус для размещения административных помещений. Автоматическая установка пожаротушения. Б597-0-2-9-ИОС2.9.2**

**11.1.3.3. Подраздел 3. Система водоотведения.**

**11.1.3.3.1. Часть 9. Корпус для размещения административных помещений. Б597-0-2-9-ИОС3.9.**

**11.1.3.4. Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Тепловые сети.**

**11.1.3.4.1. Часть 15. Корпус для размещения административных помещений. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Б597-0-2-9-ИОС4.15**

**11.1.3.4.2. Часть 16. Корпус для размещения административных помещений. Индивидуальный тепловой пункт. Б597-0-2-9-ИОС4.16**

**11.1.3.5. Подраздел 5. Сети связи.**

**11.1.3.5.1. Часть 9. Корпус для размещения административных помещений. Сети связи. Б597-0-2-9-ИОС5.9**

**11.1.3.5.2. Часть 19. Корпус для размещения административных помещений. Комплексные системы обеспечения безопасности. Б597-0-2-9-ИОС5.19**

**11.1.3.5.3. Часть 29. Корпус для размещения административных помещений. Автоматизация комплексная. Б597-0-2-9-ИОС5.29**

Согласно Методическим рекомендациям по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП) не подлежит государственной историко-культурной экспертизе следующая документация: сводный сметный расчет; перечень мероприятий по охране окружающей среды; перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности; иная документация (предусмотренная федеральными законами и/или определенная заданием на разработку проектной документации); инженерные изыскания.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

### **11.2.1. Часть 1. Схема планировочной организации земельного участка. Б597-0-2-0-ПЗУ.**

Посадка проектируемых зданий и сооружений увязана с отметками существующего рельефа и окружающей территории. Отвод атмосферных осадков с обеспечен допустимыми продольными и поперечными уклонами со сбросом в проектируемые дождеприемные колодцы.

Уклон по пешеходным и подъездным путям составляет: продольный 0,010-0,050, поперечный 0,010-0,020 промилле.

В местах примыкания участка к существующей застройке предусмотрено сохранение существующих отметок поверхности земли.

Для обеспечения доступа маломобильных групп населения в местах пересечения проездов основными пешеходными потоками планируются локальные понижения бордюрного камня до 0,015см, при этом продольный уклон тротуара устанавливается не более 5%.

#### Описание решений по благоустройству территории

В рамках благоустройства земельного участка проектом предусматривается:

- устройство проезда и парковок открытых с асфальтобетонным покрытием;
- устройство тротуаров с плиточным или булыжным покрытием;
- устройство газона посевом трав для восстановления почвенного покрова в местах разрушения в ходе проведения строительных работ;
- устройство откосов;
- установка МАФ.

Для накопления мусора в проекте предусмотрены контейнерные площадки.

Планировочное решение генплана выполнено в соответствии с требованиями нормативных документов.

Расположение всех объектов на территории обеспечивает свободный подъезд и подход к ним, расстояния, принятые между объектами, соответствуют допустимым противопожарным разрывам.

### **11.2.2. Часть 33. Наружные сети связи. Кабельная канализация. Б597-0-2-0-ИОС5.33.**

На территории объекта предусматривается организация новых участков кабельной канализации для организации прокладки кабельных линий СПД, КСБ (комплексные системы обеспечения безопасности), СПЗ (системы противопожарной защиты) между зданиями и сооружениями, и осуществления подключения объекта к существующим сетям связи.

Проектной документацией предусматривается организация кабельной канализации с использованием полимерных жёстких гофрированных спиральных (ПЖГС) ПНД труб внешним диаметром 50 и 110 мм, с использованием кабельных колодцев связи (далее ТК – телекоммуникационный колодец) и переходных смотровых устройств.

Кабельные трассы по площадке объекта прокладываются в кабельной канализации, выполненной жёсткими гофрированными спиральными трубами диаметром 50 и 110 мм.

Прокладка кабельной канализации сетей связи должна производиться на расстоянии 0,5 м от силовых сетей и сетей водопровода, канализации, на расстоянии 1,0 м от тепловых сетей и на расстоянии 1,5 м от бортового камня дороги.

Кабельные вводы в здания выполняются трубами жёсткими гофрированными спиральными диаметром 110 мм, от ближайшего колодца к зданию с прокладкой таких труб под углом не менее 1° с подъемом в сторону здания.

Выполнить герметизацию кабельных колодцев мастикой битумной слоем 2мм снаружи и внутри кабельного колодца.

Прокладка кабеля в кабельной канализации должна производиться в соответствии с требованиями по безопасности и охране труда на линейно-кабельных сооружениях связи.

При работах в смотровых устройствах кабельной канализации их люки должны быть открыты для проветривания за час до начала работы, кроме того, должны быть открыты

люки и соседних колодцев. До спуска людей в колодец необходимо убедиться в отсутствии в нем газа (в случае необходимости выполнить все обязательные профилактические работы).

### **11.2.3. Часть 11. Наружные сети водоснабжения. Б597-0-2-0-ИОС2.11.**

Существующая система водоснабжения представлена коммунальной сетью водопровода диаметром 200 мм по Приморскому шоссе в соответствии с Техническими условиями на подключение.

Данным томом рассматривается устройство внутриплощадочных сетей водопровода для обеспечения хозяйственно питьевых, а также противопожарных нужд Объекта с точками подключения на границе земельного участка в соответствии с Параметрами подключения (технического присоединения) к центральной системе холодного водоснабжения.

Водопроводные сети от границы земельного участка до коммунальной сети водопровода диаметром 200 мм по Приморскому шоссе рассматриваются в составе проекта внеплощадочных сетей водопровода.

Для обеспечения нужд водоснабжения объекта предусматривается устройство кольцевой сети водопровода диаметром 180 мм с установкой пожарных гидрантов и устройством водопроводных вводов.

Проектируемые подземные сети водопровода размещаются на расстояниях от существующих и проектируемых инженерных сетей и фундаментов зданий в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом предусмотрена совмещенная система хозяйственно-питьевого противопожарного водопровода.

На проектируемой сети водопровода для обеспечения нужд наружного пожаротушения устанавливаются пожарные гидранты в безколодезном исполнении с устройством ПК-комплектов с люками. Пожарные гидранты размещаются с учетом требований СП 8.13130.2020 (для обеспечения тушения зданий Объекта не менее, чем от двух пожарных гидрантов)

Внутриплощадочная сеть водопровода прокладывается на нормативной глубине от 2,0 м. На ответвлениях от магистрали устанавливается запорная арматура. В качестве запорной арматуры предусматривается установка задвижек с обрешиненным клином. Установка арматуры предусмотрена в бесколодезном исполнении с выводом управляющего штока под ковер. При размещении запорной арматуры в газоне предусмотрена установка стеновых колец с плитой перекрытия ПК10.9 и люком.

Перед укладкой трубопровода дно траншеи должно быть спланировано по уклону. Уложенный трубопровод выравнивается и закрепляется путем подбивки и подсыпки с последующим уплотнением. Основание под трубопровод - песчаное,  $h=0,2$  м. При высоком уровне грунтовых вод предусмотреть водоотлив насосами.

При обратной засыпке трубопроводов над верхом трубопровода предусматривается защитный слой 30 см в газоне и до низа дорожной конструкции - в проезжей части, без механического уплотнения над трубой. Обратная засыпка котлованов и траншеи в газоне производится местным грунтом. Засыпаемый грунт уплотняется послойно до нормативных значений. Коэффициент относительного уплотнения песка  $K_{упл}=0,98$  под проезжей частью и  $K_{упл}=0,95$  под газоном.

Обратную засыпку штоков запорной арматуры производить песком на всю длину штоков. Диаметр частиц материала, применяемого для засыпки траншей, не должен превышать 200мм. Нельзя сбрасывать в траншею камни, щебень с острыми краями и больших размеров. Грунт не должен быть замороженным и окомкованным.

Инженерные коммуникации, замененные другими коммуникациями и выключенные, в связи с этим из сети, необходимость в использовании которых отпала, должны быть демонтированы путем извлечения из земли. При невозможности или нецелесообразности

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

их извлечения из земли, коммуникации могут быть оставлены в земле с обязательным выполнением следующих условий: колодцы и камеры должны быть разобраны на глубину не менее 1,8 м и засыпаны песчаным грунтом с тщательным послойным уплотнением, а крышки, решетки и другое оборудование - сняты; входные и выходные отверстия чугунных труб должны быть плотно заделаны бетонными заглушками, а стальных труб - заглушены стальными приварными заглушками, а сами трубопроводы заматы песчано-цементным раствором.

Наружные сети системы водоснабжения предусматриваются из полиэтиленовых труб PE100 RC SDR11 тип 2 PAS1075 по ГОСТ 18599-2001 и труб ВЧШГ по ГОСТ ISO 2531-2012 при траншейном способе прокладки и из труб PE100 RC SDR11 тип 3 PAS1075 при бестраншейной прокладке методом ГНБ.

В местах приближения к фундаментам, смежным сетям трубы заключаются в футляры. Футляры проектируются из полиэтиленовых труб PE100 SDR17 по ГОСТ 18599-2001. Для протаскивания рабочей трубы в футляре в проекте предусмотрено устройство опорно-центрирующих колец.

#### **11.2.4. Часть 11. Наружные сети водоотведения. Б597-0-2-0-ИОС3.11.**

Существующая система водоотведения представлена коммунальными сетями хозяйственно-бытовой канализации. Данным разделом предусматривается подключение к внеплощадочным сетям хозяйственно-бытовой канализации в соответствии с Техническими условиями на подключение.

Для сбора и сброса хозяйственно-бытовых, производственных стоков предусматривается устройство самотечной хозяйственно бытовой канализации диаметром 225/200 мм. С границей проектирования – на границе земельного участка Объекта.

Ливневые сточные воды отводятся отдельной сетью с устройством регулирующей емкости (для сокращения сбрасываемого расхода сточных вод) и локальных очистных сооружений поверхностных сточных вод перед сбросом очищенных сточных вод в Восьмой ручей. Для подъема сточных вод на требуемую глубину в регулирующем резервуаре предполагается установка насосного оборудования. Также предусмотрено устройство комплектной насосной станции на сети ливневой канализации для подъема сточных вод на требуемую глубину перед регулирующим резервуаром.

В жиросепараторах постепенно происходит накопление осадка, который, через колодец обслуживания, периодически необходимо извлекать и вывозить на полигон по согласованию с органами Госсанэпиднадзора.

Отходы, образующиеся при очистке сточных вод очистных сооружений ливневого стока, по мере накопления вывозятся лицензированными организациями на полигоны сбора отходов с последующей утилизацией в соответствии с действующими нормативными требованиями.

Самотечные сети бытовой канализации К1 объекта запроектированы из двуслойных гофрированных труб диаметром 110/96 и 225/200 мм компании «ПОЛИПЛАСТИК» или аналог.

Самотечные сети ливневой канализации К2 объекта запроектированы из двуслойных гофрированных труб диаметром 110/96, 225/200, 250/213, 315/271, 400/343 мм компании «ПОЛИПЛАСТИК» или аналог.

В местах приближения к фундаментам, смежным сетям сети устраиваются из труб PE100 RC SDR17 тип 2, которые заключаются в футляры. Футляры проектируются из полиэтиленовых труб PE100 SDR17 по ГОСТ 18599-2001. Для протаскивания рабочей трубы в футляре в проекте предусмотрено устройство опорно-центрирующих колец.

К установке принимаются полимерные колодцы NAWELL.

Перед укладкой трубопровода дно траншеи должно быть спланировано по уклону. Уложенный трубопровод выравнивается и закрепляется путем подбивки и подсыпки с последующим уплотнением. Основание под трубопровод – песчаное  $h=0,2$  м.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*



При обратной засыпке трубопроводов над верхом трубопровода предусматривается защитный слой 30см в газоне и до низа дорожной конструкции - в проезжей части, без механического уплотнения над трубой. Обратная засыпка котлованов и траншей в газоне производится местным грунтом. Засыпаемый грунт уплотняется послойно до нормативных значений. Коэффициент относительного уплотнения песка  $K_{упл}=0.98$  под проезжей частью и  $K_{упл}=0.95$  под газоном.

Диаметр частиц материала, применяемого для засыпки траншей, не должен превышать 200мм. Нельзя сбрасывать в траншею камни, щебень с острыми краями и больших размеров. Грунт не должен быть замороженным и окомкованным.

#### **11.2.5.. Часть 19. Тепловые сети. Б597-0-2-0-ИОС3.11.**

Система теплоснабжения от точки подключения до ввода в ИТП двухтрубная. Диаметр трубопроводов сети теплоснабжения определен по результатам гидравлического расчета:  $\varnothing 50/90 \dots \varnothing 160/200$  Изопрофлекс-95А.

По надежности теплоснабжения Объект относится ко второй категории.

Прокладка сетей предусмотрена в границах генерального плана Объекта.

Прокладка сетей по ведомственным территориям, по арендуемым, складским помещениям и помещениям с постоянным пребыванием людей не предусмотрена.

Прокладка проектируемых трубопроводов предусмотрена:

- подземная бесканальная прокладка.
- прокладка в непроходных железобетонных каналах (лотках);
- по помещению ИТП.

Величина заглубления проектируемых подземных сетей от поверхности земли или дорожного покрытия в соответствии с требованиями примечаний таблицы А.1 приложения А СП 124.13330.2012.

Расстояния по горизонтали от строительных конструкций сетей или оболочки изоляции трубопроводов при бесканальной прокладке в соответствии с требованиями таблицы А.3 приложения А СП 124.13330.2012 приняты не менее:

- до фундаментов зданий при прокладке в непроходных каналах - 2,0 м;
- до фундаментов зданий при бесканальной прокладке - 5,0 м
- до водопроводов - 1,5 м;
- до дренажей, бытовой и дождевой канализации - 1,0 м.

Расстояния по вертикали от строительных конструкций сетей или оболочки изоляции трубопроводов при бесканальной прокладке в соответствии с требованиями таблицы А.1 приложения А СП 124.13330.2012 приняты не менее:

- до водопровода, водостока, канализации, газопровода - 0,2 м.
- до телефонной канализации – 0,15 м.

Типы прокладок трубопроводов, детали и конструкции, применяемые при строительстве тепловых сетей, приняты согласно ЧТЗ : «Трубы семейства Изопрофлекс. Альбом технических решений для применения в тепловых сетях и сетях горячего водоснабжения». 2015 год.

В высших точках установка воздушников для выпуска воздуха, предусмотрена установка устройства для спуска воды из системы. Устанавливаемая арматура на ответвлениях, спускниках и воздушниках - стальная шаровая, рассчитанная на давление 16 кгс/см<sup>2</sup> и температуру рабочей среды не менее 110°С. Отключающая арматура – полнопроходная, воздушники, спускники –со стандартным проходом.

Проектируемые сети при подземной прокладке запроектированы из полиэтиленовых труб повышенной термостойкости (рех-а), армированных высокомодульным волокном в изоляции из пенополиуретана. При прокладке по ИТП из стальных бесшовных холодно- и теплодеформированных труб.

Трубопроводы спускников и воздушников в ИТП объекта запроектированы трубами стальными бесшовными горячедеформированными по ГОСТ 8732-78 из стали В-20 по ГОСТ 8731-74 с толщиной стенки не менее толщины основной трубы.

Запорная арматура при устройствах бескамерных врезок размещается в железобетонных колодцах с последующей засыпкой песком.

Элементы сборных железобетонных сбросных колодцев приняты в соответствии с ГОСТ 8020-2016.

Подготовку под железобетонные конструкции выполнить из щебня толщиной 100 мм с проливкой горячим битумом до полного насыщения.

До начала монтажных работ наружные поверхности железобетонных элементов каналов, колодцев покрыть битумной мастикой МБУ в 2 слоя.

Для защиты трубопроводов проектируемой сети при подземной прокладке используются трубы из полимерных материалов, а в качестве изоляции принята изоляция из пенополиуретана с покровным слоем из полиэтилена, заводского изготовления.

Для непроходных сборных железобетонных каналов предусматривается оклейка гидроизоляционным материалом Бикрост П.

#### **11.3.4. Раздел 6. Технологические решения.**

##### **11.3.4.1. Часть 9. Корпус для размещения административных помещений. Б597-0-2-9-ТХ.**

В томе представлены обоснования и перечень мероприятий для приспособления ОКН под спортивно-оздоровительную базу. Объемно-планировочные решения выполнены с учетом зонирования помещений в соответствии с их функциональным назначением.

#### **11.3.5. Раздел 7. Проект организации строительства.**

##### **11.3.5.1. Часть 2. Проект организации реставрации. Б597-0-2-9-ПОР.**

Представленный проект организации реставрации выполнен на основании задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия. (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию) №01-52-3140/21 от 15 ноября 2021 г.

Проект составлен для всего объема работ, и устанавливает оптимальную продолжительность строительных работ в целом и его очередей (СНиП 1.04.03-85\*).

Проект разработан с учетом требований нормативных и инструктивных документов и государственных стандартов, утвержденных Госстроем РФ, Государственным Комитетом РФ по вопросам архитектуры и строительства

В проекте представлены следующие разделы: характеристика района по месту расположения объекта капитального строительства и условий строительства, краткая климатологическая справка; оценка развитости транспортной инфраструктуры, сведения о возможности использования местной рабочей силы при осуществлении строительства; перечень мероприятий по привлечению для осуществления строительства квалифицированных специалистов. Дана краткая характеристика принятых проектных решений, включая разделы по ремонту инженерных сетей и телекоммуникационных систем.

Также разработаны положения по организации строительной площадки; обоснованию принятой организационно-технологической схемы, определяющей последовательность возведения зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, обеспечивающей соблюдение установленных в календарном плане строительства сроков завершения строительства (его этапов).

Предусмотрен перечень видов строительных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, подлежащих освидетельствованию с составлением соответствующих актов приемки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций.

Разработана и представлена технологическая последовательность работ при возведении объектов капитального строительства или их отдельных элементов, включающая: демонтажные работы; внутренние отделочные работы; прокладку инженерных сетей.

Проект включает предложения по обеспечению контролю качества строительных и монтажных работ, а также поставляемых на площадку и монтируемых оборудования, конструкций и материалов; по организации службы геодезического и лабораторного контроля.

В проекте предусмотрены меры по обеспечению пожарной безопасности и другие требования безопасности при выполнении ремонтно-реставрационных работ.

Представлено описание проектных решений и мероприятий по охране окружающей среды в период строительства.

Принятые методы строительства не являются уникальными / особенными. Все работы выполняются стандартными методами по разработанным в рабочей документации методикам ведения реставрационных работ.

### **11.3.5.2. Часть 3. Технологические рекомендации по проведению реставрационных работ. Б597-0-2-9-ТР.**

В рассматриваемом томе приведены технологические рекомендации по реставрации отдельных видов материалов отделки фасадов, интерьеров и ограды объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца».

Технологические рекомендации составлены на основе результатов проведенного специалистами ООО «Свод» натурного обследования материалов отделки фасадов, интерьеров и ограды, а также лабораторного изучения состава и состояния конструктивных и отделочных материалов. Операции ведения реставрационных работ разработаны подобраны с учётом требования максимально возможного сохранения, не потерявших своих эксплуатационных характеристик оригинальных и реставрационных материалов отделки.

Технологические рекомендации составлены на основе традиционных методик реставрации строительных и отделочных материалов, с включением основных технологических этапов, разработанных специально для данного объекта. Перечень мероприятий и рекомендуемые составы, включенные в разработанные технологические рекомендации, четкое соблюдение и точное исполнение технологических операций, выполнение работ аттестованными специалистами в полном объеме, что позволит подготовить материалы отделки к долгосрочной эксплуатации. Представленные в томе рекомендуемые составы разработаны с учётом требований и возможности применения именно на исторических объектах.

Технологические рекомендации разработаны для различных возможных методов ведения реставрационных работ. В проекте рекомендовано использование того или иного конкретного способа консервации и реставрации для каждого вида отделки после раскрытия и расчистки всех материалов отделки и принятия окончательного решения о способе консервации и реставрации совместно с авторами проекта, представителями КГИОП и пользователя.

Проектом предлагается замену рекомендованных материалов и корректировку предложенных этапов реставрационных работ осуществить в ходе ведения авторского надзора в процессе реставрационных работ, в случае открывшихся дополнительных обстоятельств.

### **11.3.6. Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.**

#### **11.3.6.1. Часть 2. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.**

##### **Корпус для размещения административных помещений. Б597-0-2-9-ПБ1.**

##### **11.3.6.2. Часть 11. Корпус для размещения административных помещений. Автоматические системы пожарной безопасности. Б597-0-2-9-ПБ2.**

Согласно Методическим рекомендациям по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП) не подлежит государственной историко-культурной экспертизе следующая документация: сводный сметный расчет; перечень мероприятий по охране окружающей среды; перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности; иная документация (предусмотренная федеральными законами и/или определенная заданием на разработку проектной документации); инженерные изыскания.

### **11.3.7. Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.**

#### **11.3.7.1. Часть 2. Корпус для размещения административных помещений. Б597-0-2-9-ОДИ.**

Раздел «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов» выполнен в рамках разработки проектной документации для выполнения ремонтно-реставрационных работ и приспособления к современному использованию объекта культурного наследия согласно заданию на проектирование, в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительный кодекс статья 48, часть 12, пункт - «Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально – бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда»;
- СП 59.1-3330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 136.13330.2012 «Здания и сооружения. Общие положения с учетом доступности для маломобильных групп населения»;
- СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учётом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения»;
- СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
- СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре»;
- ГОСТ Р 52131-2003 «Средства отображения информации, знаковые для инвалидов»;
- ГОСТ Р 52875-2007 «Указатели тактильные наземные для инвалидов по зрению»;
- ГОСТ Р 51671-2015 «Средства связи и информации технические общего пользования, доступные для инвалидов. Классификация. Требования доступности и безопасности.

Принятые в проекте решения направлены на приспособление ОКН и не нарушают сохранности Предмета охраны.

### **11.4.9. Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.**

#### **11.4.9.1. Часть 4. Пояснительная записка к проекту реставрации и приспособления. Б597-0-2-9-ПЗ.**

В текстовой части общей пояснительной записки содержатся достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, включая общие сведения об объекте, исторические сведения об объекте, краткое описание существующего облика объекта, технического состояния и использования объекта, сведения о функциональном назначении объекта, сведения о наличии разработанных и согласованных технических условий, сведения о решениях и мероприятиях, предусмотренных проектной документацией, характеристику принципиальных инженерных и технологических решений, перечень производственных работ.

#### **11.4.9.2. Часть 5. Предварительные работы. Исходно-разрешительная документация. Б597-0-2-9-ИРД.**

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

В данном разделе ООО «Свод» представлены: лицензия Министерства культуры № МКРФ 03971 от 10.01.2017 г. (переоформлена Приказом Минкультуры № 987 от 16.07.2019 г.). Краткие исторические сведения по проектируемому ОКН; общее описание объекта, фотофиксация, Программа научно-исследовательских работ, копия разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения. Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия. (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию) №01-52-3140/21 от 15 ноября 2021 г.;

Учетная документация КГИОП по объекту культурного наследия, техническая документация. Правоустанавливающие документы.

Представленная в разделе исходно-разрешительная документация достаточна для разработки проектной документации.

На основании предварительного исследования объекта культурного наследия в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 №90-01-39-ГП в раздел включен АКТ определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 22.02.2023 г.; В соответствии с предполагаемыми к выполнению видами работ: реставрации (ремонту) фасадов и кровли, реставрации интерьеров, реставрации (восстановлению) ограды, ремонту и приспособлению объекта к современному использованию относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца». АКТ содержит вывод, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца».

Проектная документация разрабатывалась в соответствии с Национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».

#### **11.4.9.3. Часть 6. Предварительные работы. Фотофиксация объекта до начала работ. Б597-0-2-9-ФФ.**

В соответствии с Задаaniem КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия. (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию) №01-52-3140/21 от 15 ноября 2021 г.; в рамках предварительных работ специалистами ООО «Свод» была проведена детальная фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия в период разработки проектной документации. В томах представлена схема фотофиксации, а также фотографии общего вида объекта культурного наследия, его частей и деталей. Фотофиксация выполнена в достаточном объеме и дает представление о техническом состоянии всех элементов объекта.

#### **12.4.9.4. Часть 7. Предварительные работы. Программа научно-исследовательских работ. Б597-0-2-9-ПР.**

В томе представлена программа научно-исследовательских работ, разработанная в соответствии с Задаанием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

объекта культурного наследия. (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию) №01-52-3140/21 от 15 ноября 2021 г

#### **11.4.9.5. Часть 8. Комплексные научные исследования. Историко-архивные и библиографические исследования. Б597-0-2-9-ИС.**

Историческая записка, представленная в данном томе, выполнена на основе историко-архивных и библиографических исследований, и содержит сведения по истории освоения участка и строительства рассматриваемого здания (включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ), достаточные для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

#### **11.4.9.6. Часть 9. Комплексные научные исследования. Обмерные чертежи. Б597-0-2-9-ОЧ.**

В рамках комплексных научных исследований по Заданию КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия. (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию) №01-52-3140/21 от 15 ноября 2021 г. специалистами ООО «Свод» были проведены архитектурные обмеры с целью оценки фактического состояния геометрических параметров конструкций помещений объекта культурного наследия, входящих в зону проектирования, для разработки проекта реставрации.

Архитектурные обмеры выполнены в достаточном объеме для разработки проектной документации и соответствуют архитектурному облику объекта культурного наследия в натуре.

#### **11.4.9.7. Часть 10. Комплексные научные исследования. Архитектурные натурные и химико-технологические исследования. Б597-0-2-9-ХТИ.**

В настоящий том включены результаты натурных и аналитических исследований материалов отделки фасадов и интерьеров объекта культурного наследия.

При проведении натурного обследования специалистами ООО «Свод» основное внимание было уделено выявлению сохранившихся материалов отделки, определению состояния и степени их сохранности, наличию дефектов и, по возможности, выявлению причин их появления.

В томе представлены фотоматериалы общего вида и фрагментов с указанием дефектов. Фотофиксация выполнялась цифровым фотоаппаратом CANON G7 MARK II. Обработка полученных изображений проводилась с помощью графических компьютерных программ. Исследование осуществлялось с уровней земли/пола и лестниц. Для выявления и определения первоначальной отделки помещений были выполнены зондажи, произведен отбор проб материалов отделки для лабораторных исследований, отбор выполнялся механически с использованием ручного инструмента.

В состав выполненных работ вошло:

- комплексные микологические и микробиологические исследования, включающие отбор проб, микроскопические исследования отобранных образцов, посев на питательные среды и выделение культур микроорганизмов, исследование дереворазрушающих грибов: при отсутствии плодового тела, определение характера гнили;
- выявление и определение породы древесины материалов основы сруба, облицовки и декора;
- петрографический и гранулометрический анализ образцов для определения природы наполнителей растворных материалов;
- химический анализ для определения состава вяжущего растворных материалов;
- общий петрографический анализ вида каменных материалов отделки;

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

- стратиграфический анализ окрасочных слоев для определения и идентификации первоначального колера с определением связующего каждого окрасочного слоя.

При проведении стратиграфического анализа основное внимание было уделено выявлению первоначального колера покраски и его идентификации по альбому колеров системы NCS, с определением связующего первоначального красочного слоя, а также определению последовательности нанесения окрасочных слоев, выявлению природы окрасочных систем, использованных в разные периоды эксплуатации здания. Идентификация колера покраски проводилась согласно альбому колеров системы NCS, только для слоев, лежащих на основе, другие красочные покрытия идентифицировались по цвету.

Химические исследования выполнялись капельными реакциями полумикрометодом по стандартным методикам, также использовался метод прокрашивания аншлифов активными красителями. Определялся вид связующего: наличие белков, липидов и других органических связующих.

Все исследовательские работы проводились по методикам, используемым для определения состава и характеристик отделочных материалов для реставрационных работ под микроскопом «МСБ-10».

Данные исследования стали основанием для выбора направлений и методов проведения реставрационных работ. Целью работы явилась разработка технологических рекомендаций по реставрации.

При визуальном и инструментальном обследовании фасадов и интерьеров объекта культурного наследия специалистами ООО «Свод» было установлено, что архитектурно-художественная отделка в настоящее время находится в неудовлетворительном состоянии и требует реставрационного вмешательства.

Дефекты вызваны в основном следующими причинами:

- общим износом и отсутствием текущего профилактического ухода за материалами отделки фасадов и интерьеров;
- нарушениями в работе системы конструктивной защиты здания от внешних воздействий;
- поздними ремонтными вмешательствами и поновлениями отделки;
- повреждениями в результате внешних воздействий и актов бытового вандализма;
- нарушениями технологии проведения предыдущих ремонтных работ.

#### Крыша

В результате проведенного обследования установлено, что здание длительное время эксплуатировались с нарушениями в системе централизованного водоотвода от поверхности стен. Кровля и элементы водоотводной системы находятся в неудовлетворительном состоянии, имеются множественные загрязнения, деформации и коррозия листового металла, дефекты фальцевых соединений, расхождение стыков и швов, разрушение оцинкованного покрытия, поверхностная и подпленочная коррозия металла, утраты и повреждения окрасочного покрытия.

Все реставрационные работы на объекте предлагается проводить после, либо вместе с выполнением мероприятий по конструктивной защите здания от воздействия внешней среды: ремонтом с заменой кровельного покрытия, карнизных свесов, линейных покрытий и водосточных труб с воронками и хомутами. Произвести окраску в соответствии с разработанными в проекте технологическими требованиями.

#### Фасады

По результатам стратиграфических исследований выявлены нижние красочные слои на масляном связующем:

по обшивке – нижние окрасочные слои в оттенках светлого желто-бежевого цвета и охристого цвета на масляном связующем с колером близким к NCS S 2030-Y20R, S 0804-Y10R, S 0603-Y20R, S 0505-G70Y по системе NCS, более поздние слои, относящиеся к 20 веку ближе к молочному оттенку NCS S 1005-Y30R по системе NCS

по декору – нижние окрасочные слои в оттенках белого цвета на масляном связующем с колером близким к NCS S 1002-G50Y, S 0500-N и S 0502-G по системе NCS.

по столярным дверным заполнениям – нижний окрасочный слой в оттенках плотного охристого цвета на масляном связующем с колером близким к NCS S 3040-Y30R по системе NCS.

Окрасочные слои являются условно первоначальными.

На основании полученных данных авторами проекта был сделан вывод, что первоначальное цветовое решение фасадов включало окраску здания в один цвет с выделением декора цветом либо тоном.

При производстве реставрационных работ, после установки лесов и демонтажа элементов проектом рекомендовано выполнить дополнительные натурные исследования для уточнения оттенка колера ранней окраски, а также выявление оригинальных элементов обшивки по профилю и согласованием результатов.

При проведении работ по реставрации фасадов проектом предлагается:

- выполнить полный демонтаж обшивки;
- выполнить демонтаж неисторических дверных и оконных заполнений;
- произвести бережное снятие исторических декора и столярных заполнений, с транспортировкой замаркированных исторических изделий в мастерскую., для дальнейшей работы;
- комплекс работ по реставрации древесины основы, с необходимой переборкой, восполнение утрат в материале оригинала;
- комплекс работ по реставрации декора, с расчисткой, выявлением подлинных элементов, восполнение утраченных и выбракованных элементов, био- и огнезащитной обработкой древесины;
- монтаж обшивки и декора выполнять используя историческую схему крепления элементов;
- произвести окраску поверхностей фасадов.

Несущие конструкции здания

Состояние сохранности элементов здания, выполненных из древесины, в том числе конструкций сруба и каркаса, обшивки, декора и столярных заполнений определено по результатам комплексного микологического и микробиологического исследования, включающие натурные исследования, отбор проб, микроскопические исследования отобранных образцов, посев на питательные среды и выделение культур микроорганизмов, исследование дереворазрушающих грибов: при отсутствии плодового тела, определение характера гнили.

По результатам проведенных лабораторных исследований проб на деревянных конструкциях перекрытий и брусовых/бревенчатых стен выявлены обширные зоны гнили II-III стадии с полной или частичной утратой прочности древесины, вызванной дереворазрушающими грибами. Конструкции стропильной системы крыши в хорошем состоянии, поражения носят точечный характер. Биопоражение дощатой обшивки фасадов составляет 50-60%. Биопоражение столярных изделий (там, где они сохранились) составляет около 10-15%. Поражение стеновых конструкций гнилью предположительно составляет не менее 20%. Стропильная система крыши и обрешетка повреждены ориентировочно не более 5-10%.

Поражение перекрытий по обследованию может составлять до 55-60%, требуется удаление настила полов и ревизия состояния конструкций. В соответствии с критериями оценки СП 28.13330.2017 предполагается замена прогнивших конструкций с антисептированием старых и вновь вводимых элементов.

После удаления прогнивших частей древесины проектом рекомендуется сохраняемые конструкции полностью обработать антисептиком. Выполнение протезирования и восполнения прогнивших конструкций должно проводиться сухой древесиной (влажность в конструкции – не более 10- 12%), обработанной биозащитным препаратом, в противном случае возможно проявление эффекта «водной провокации», при котором может начаться



массовое развитие застарелых поражений на исторических конструкциях, и от них - поражение новой древесины.

Для деревянных конструкций проектом рекомендовано:

- удалить все отделочные материалы и обшивку для ревизии состояния конструкций.
- провести ремонт деревянных конструкций, заменить прогнившие элементы. При установке протезов в конструкции обрабатывать их антисептиком после подгонки и до установки на место. Новая древесина по проекту должна иметь влажность не более 10-12%, старые конструкции на местах бывших протечек также следует просушить. При проведении работ следует защищать конструкции от атмосферных осадков, например, путем установки временной кровли и/или лесов, обтянутых полиэтиленовой пленкой.
- для защиты древесины от биопоражений обрабатывать древесину биозащитным препаратом, например, Лигнофикс ТОП, Пирилакс-Люкс, ХМ, ХМФ-БФ, или аналогичным по области применения.
- для защиты объекта от повторных проявлений гнили следует исключить протечки и нарушения гидроизоляции.

Каменный гранитный цоколь

Цоколь здания в основном выполнен из крупных блоков розово-серого гранита с рустованной фактурой лицевой поверхности. Горная порода является гранитом-рапакиви («выборгитом»).

Наблюдаются множественные трудноудаляемые и легкоудаляемые загрязнения поверхности камня, в том числе сажистые, биопоражение, обрастание мхами, сине-зелеными водорослями, самосевная растительность. В ряде мест видны пятна и набрызги красок с разной природой связующего, мелкие утраты, трещины в камне, локальные подвижки, смещение блоков, расхождение швов, сколы, выбоины, деструкция и утраты шовного заполнения, мастиковки камня цемент содержащими составами с выходом составов за пределы швов и мастиковых утрат и дефектов.

При производстве работ по реставрации цоколя проектом предусмотрено выполнить комплекс работ по расчистке поверхности камня, уничтожению биогенных поражений, восполнению утрат камня, восстановлению шовного заполнения.

Каменный известняковый цоколь

Участки цоколя между основными гранитными блоками выполнены из колотого известняка Путиловского месторождения на известково-песчаном растворе. В процессе обследования были зафиксированы загрязнения поверхности, в том числе сажистые, биологические, мелкие и крупные утраты камня, трещины, сколы, выветривание, деструкция в виде расслаивания блоков известняка по глинистым прослойкам камня, поздние мастиковки известнякового камня растворами на основе цементного вяжущего, деструкция мастиковок, отслоение от основы.

Локально присутствуют поздние восполнения крупных утрат камня красным кирпичом, а также с использованием цемент содержащих составов без воссоздания цвета и фактуры авторского материала. Фиксируется развитие биопоражений, разрушение камня в местах постоянного намочения, обрастание мхами, сине-зелеными водорослями, деструкция и утраты шовного заполнения, развитие мхов в швах.

При производстве работ по реставрации известнякового камня цоколя проектом предусмотрено выполнить комплекс работ по расчистке поверхности, уничтожению биогенных поражений (мхи, лишайники, водоросли, грибковые поражения), восполнению утрат камня. Рекомендуются использовать камень исторических каменоломен месторождений «Бабино Сельцо» и «Путиловское».

Кирпичный цоколь

Отдельные участки цоколя выполнены кирпичной кладкой, либо заменены в процессе эксплуатации здания. По данным проведенного обследования - состояние неудовлетворительное, выявлены загрязнения на поверхности кладки, биопоражения, развитие мхов, сине-зелёных водорослей, деструкция и утраты кладочного раствора на

основе извести, сколы, выбоины, выветривание кирпича, определяется, наличие ремонтных поновлений цементсодержащими растворами.

### Интерьеры

Стены и перегородки помещений 1-2-го этажей – деревянные, с отделкой характерной для разных временных периодов. Установить оригинальные решения интерьера невозможно, из-за множества перестроек и изменений объекта, в настоящее время в большинстве помещений оригинальная отделка утрачена, выполнена облицовка из листов ГКЛ, ДВП, фанеры и оргалита с окраской.

Стены и перегородки подвала – оштукатуренная кирпичная кладка с окраской.

Покрытие полов – деревянный настил и поздний паркет, покрытие устроено по двойному настилу из половых досок. В ряде помещений пол локально укрыт линолеумом и оргалитом, в отдельных помещениях выполнено устройство покрытия из поздней кафельной плитки.

Этажи соединяются лестницами, выполненными из древесины хвойных пород. Главная парадная лестница здания – двухмаршевая, деревянное ограждение - в виде точеных балясин с профилированным поручнем, крайние опоры на средней и верхней площадках лестницы решены в виде массивных квадратных столбов, декорированных резьбой простого профиля. На верхней площадке лестницы устроены поздние перегородки, отделяющие лестницу от коридора и искажающие первоначальное архитектурное решение. Боковая лестница расположена в северном углу здания, двухмаршевая, ограждение выполнено аналогично парадной лестнице с небольшим упрощением элементов и деталей. В башенку ведет узкая одномаршевая деревянная лестница с глухим дощатым ограждением и профилированным поручнем.

В центральной части здания расположена деревянная лестница, ведущая на чердак.

Все элементы лестниц многослойно окрашены составами с разной природой связующего.

Центральная часть интерьера вестибюля парадной лестницы решена в виде стилизованной аркады, опирающейся на квадратные в плане колонны, включенные в общую архитектуру нижнего марша лестницы. Колонны со стилизованными капителями соединены заполнением лучковой формы. Основу и декор колонн, а также каркас лучковых арок составляют элементы из древесины хвойных пород, заполнения формирующие глади выполнены из листов ДВП с окраской. Внутренние столярные дверные и оконные заполнения выполнены из древесины хвойных пород с окраской.

Состояние элементов отделки и интерьеров по данным проведенного специалистами ООО «Свод» обследования-неудовлетворительное, имеются множественные утраты, участки с полной утратой отделки и обнажением досок перекрытий, бревен сруба, драпки, листов ДВП, значительный общий износ. Часть перекрытий здания в результате общего износа конструкций, повышенной нагрузки от бетонной стяжки, устройства санузлов и помывочных, обрушилась. Повсеместно фиксируется пылевое загрязнение высокой степени, трудноудаляемые и легкоудаляемые загрязнения поверхности, в ряде мест антропогенного характера – граффити. На сохранившейся обшивке и столярных изделиях из массива выявлено коробление элементов в результате систематического увлажнения, переувлажнение и глубокая деструкция отделочных слоев, трещины по обшивке и массиву различной протяженности, направленности и степени раскрытия, растрескивание и утраты отделочного слоя, следы механического воздействия на поверхности.

Поверхности многослойно окрашены составами с разной природой связующего различных ремонтных периодов, в том числе поздние перекраски производились составами на синтетических связующих. Повсеместно фиксируется деструкция, разрушение и утраты многослойных красочных покрытий, трещины в красочных слоях, шелушение, кракелюр с поднятием краев. Из-за многослойной окраски профилированный декор обшивки и мелкие элементы декора трудночитаемы, профиль выглядит омыленным.

По результатам стратиграфических исследований выявлены нижние красочные слои на масляном связующем:

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

**по обшивке** – нижние окрасочные слои в оттенках желтого и светло-бежевого цвета на масляном связующем с колерами близкими к S 1040-Y20R, S 1040-Y10R, S 1002-Y, S 1002-G50Y, S 0804-Y30R по системе NCS.

**по элементам и декору парадной лестницы** – нижние окрасочные слои **капителей колонн** в оттенках теплого белого до желтоватого цвета на масляном связующем с колером близким к S 0502-Y по системе NCS.

– нижние окрасочные слои **фустов колонн и заполнения арок из оргалита** в оттенках светлого бежево-зеленоватого цвета на масляном связующем с колером близким к S 1002-G50Y, S 0502-G50Y по системе NCS.

– нижние окрасочные слои **балясин и крайних столбов ограждения** в оттенках светлого бежево-зеленоватого цвета на масляном связующем с колером близким к S 1002-G50Y, S 0502-G50Y и S 1002-Y по системе NCS.

– нижние окрасочные слои **поручня ограждения** в оттенках теплого белого до желтоватого цвета на масляном связующем с колером близким к S 0502-Y по системе NCS и черного цвета на масляном связующем с колером близким к S 9000-N по системе NCS.

– нижние окрасочные слои **ступеней лестницы** в оттенках темно-красного цвета на масляном связующем с колером близким к S 2570-Y80R по системе NCS.

**по элементам и декору боковой лестницы** – нижние окрасочные слои **поручня ограждения** в оттенках светло-зеленого цвета на масляном связующем с колером близким к S2020-G20Y по системе NCS раскрытия, растрескивание и утраты отделочного слоя, следы механического воздействия на поверхности.

Поверхности многослойно окрашены составами с разной природой связующего различных ремонтных периодов, в том числе поздние переокраски производились составами на синтетических связующих. Повсеместно фиксируется деструкция, разрушение и утраты многослойных красочных покрытий, трещины в красочных слоях, шелушение, кракелюр с поднятием краев. Из-за многослойной окраски профилированный декор обшивки и мелкие элементы декора трудночитаемы, профиль выглядит омыленным. По результатам стратиграфических исследований специалистами ООО «Свод» выявлены нижние красочные слои на масляном связующем:

**по обшивке** – нижние окрасочные слои в оттенках желтого и светло-бежевого цвета на масляном связующем с колерами близкими к S 1040-Y20R, S 1040-Y10R, S 1002-Y, S 1002-G50Y, S 0804-Y30R по системе NCS.

**по элементам и декору парадной лестницы** – нижние окрасочные слои **капителей колонн** в оттенках теплого белого до желтоватого цвета на масляном связующем с колером близким к S 0502-Y по системе NCS.

– нижние окрасочные слои **фустов колонн и заполнения арок из оргалита** в оттенках светлого бежево-зеленоватого цвета на масляном связующем с колером близким к S 1002-G50Y, S 0502-G50Y по системе NCS.

– нижние окрасочные слои **балясин и крайних столбов ограждения** в оттенках светлого бежево-зеленоватого цвета на масляном связующем с колером близким к S 1002-G50Y, S 0502-G50Y и S 1002-Y по системе NCS.

– нижние окрасочные слои **поручня ограждения** в оттенках теплого белого до желтоватого цвета на масляном связующем с колером близким к S 0502-Y по системе NCS и в черного цвета на масляном связующем с колером близким к S 9000-N по системе NCS.

– нижние окрасочные слои **ступеней лестницы** в оттенках темно-красного цвета на масляном связующем с колером близким к S 2570-Y80R по системе NCS.

- **по элементам и декору боковой лестницы** – нижние окрасочные слои **поручня ограждения** в оттенках светло-зеленого цвета на масляном связующем с колером близким к S2020-G20Y по системе NCS.

– нижние окрасочные слои **балясин ограждения** в оттенках светло-бежевого цвета на масляном связующем с колером близким к S 1002-Y и S 1002-G50Y по системе NCS.

**-по профилированным элементам накладного декора** – нижние окрасочные слои в оттенках теплого светло-бежевого цвета на масляном связующем с колером близким к S 0804-Y30R и теплого белого до желтоватого цвета на масляном связующем с колером близким к S 0502-Y по системе NCS.

**-по внутренним столярным дверным заполнениям** – нижний окрасочный слой в оттенках теплого белого до желтоватого цвета на масляном связующем с колером близким к S 0502-Y по системе NCS. Окрасочные слои являются условно первоначальными.

Помимо неоднократного поновления отделочного слоя проектом рекомендовано учитывать, что при эксплуатации элементы оформления и столярные заполнения могли меняться.

При проведении работ по реставрации исторических элементов интерьеров проектом предлагается:

- выполнить демонтаж поздней зашивки лестниц;
- выполнить переборку ограждений и ступеней марша, с необходимой переборкой, восполнение утрат в материале оригинала;
- произвести по месту комплекс реставрационных работ исторических и сохраняемых столярных заполнений;
- комплекс работ по реставрации обшивки аркады и ее декора, с расчисткой, выявлением подлинных элементов, восполнение утраченных и выбракованных элементов, био- и огнезащитной обработкой древесины;
- монтаж обшивки выполнять используя историческую схему крепления элементов;
- окраска поверхностей интерьеров.

#### Отделка печей

В интерьерах здания сохранились кирпичные оштукатуренные печи, носившие утилитарную функцию. В процессе обследования было установлено, что техническое состояние печей неудовлетворительное. Зафиксированы множественные повреждения отделки, вспучивание и отслоение штукатурного слоя от основы, зоны бучения, участки с полной утратой прочностных характеристик и обрушением всех штукатурных слоев до кирпичной кладки, трещины отделочного слоя связанные с дефектами отделки и основы. В местах утрат отделки наблюдаются дефекты кирпичной кладки (сколы, выбоины), деструкция и утраты кладочного раствора на основе извести.

#### Штукатурная отделка помещений подвала

Стены подвала кирпичные на известковом строительном растворе с песчаным наполнителем, частично оштукатурены и окрашены. Перекрытия между подвалом и 1-м этажом бетонные по металлическим и деревянным балкам.

Состояние кирпичной кладки основы при обследовании оценено как неудовлетворительное, зафиксирован капиллярный подъем и удержание влаги в кладке стены, загрязнения, биопоражения в местах намокания, развитие мхов, сине-зелёных водорослей, высолы на поверхности, перекристаллизации шовного раствора. В местах утрат отделки и постоянного намокания выявлены дефекты кирпичной кладки: деструкция, расслоение, утраты кладочного раствора на основе извести.

В качестве штукатурных растворов, примененных в отделке помещений подвала, выявлены известково-цементные растворы с песчаным наполнителем. Общее содержание вяжущего в среднем составляет порядка 25 об. %. Наполнитель – кварц-полевошпатовый с небольшой примесью темноцветных минералов, зерна средне окатанные хорошо сортированные размером 0,05 – 0,8 мм. Основная размерная фракция 0,1 – 0,6 мм. Общее содержание наполнителя составляет порядка 75 об. %.

Штукатурная отделка загрязнена, деструктирована, фиксируется вспучивание и отслоение штукатурного слоя от основы, зоны бучения, участки с полной утратой прочностных характеристик и обрушением всех штукатурных слоев до кирпичной кладки, следы поновления отделки составами на основе цементного вяжущего, многочисленные участки увлажнения, развитие биопоражения, коррозия металлических балок перекрытия.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

Состояние сохранности штукатурной отделки и минеральных оснований, определено по результатам комплексного микологического и микробиологического исследования, включающего натурные исследования, отбор проб, микроскопические исследования отобранных образцов, посев на питательные среды и выделение культур микроорганизмов. По результатам проведенных лабораторных исследований проб было установлено, что численность микроскопических грибов на исследованных минеральных материалах фасадов и интерьеров - высокая, на фасадах вдоль цоколя имеются зоны обрастания микроскопическими зелеными аэрофитными водорослями, мхами, лишайниками и микроскопическими грибами. Видовой состав обнаруженных плесневых грибов - однообразен, число видов невелико, они являются специфичными для микобиоты строительных конструкций. Требуется зачистка конструкций от биопоражений, удаление необратимо разрушенных материалов, биоцидная обработка.

Для минеральных материалов проектом рекомендовано:

- участки каменных конструкций с биоповреждениями и высолами – зачистить механически, удалить необратимо разрушенный штукатурный слой в местах его наличия, и разрушенные фрагменты известняковой кладки, обессолить в соответствии с рекомендациями химико-технологического исследования, и обработать антисептиком.
- для механической очистки поверхностей от высолов и биообрастаний рекомендовано применять ручную обработку металлическими щетками и/или водоструйную обработку. Для облегчения уничтожения плесени, водорослей и иных биообразователей на минеральных материалах фасадов, особенно на каменной кладке, их первично рекомендовано обработать средством для уничтожения плесени,
- во время проведения строительных работ проектом предусмотрено не допускать образования конденсата, застоя и повышенной влажности воздуха в здании, своевременно убирать пыль и строительный мусор. Рекомендуется в процессе работ применять промышленные осушители воздуха.

При проведении работ по ремонту отделки помещений подвала проектом рекомендуется:

- методом простукивания произвести уточнение и оконтуривание участков для выявления зон отслаивания и разуплотнения штукатурного слоя;
- очистить поверхности на оконтуренных участках от слабодержащейся штукатурки до крепкого основания, при необходимости, до основы – кирпичной кладки;
- удалить перекристаллизованную, разрушенную штукатурку;
- произвести биоцидную обработку кладки и поверхностей с сохраняемой штукатуркой в местах биопоражений;
- ремонт кирпичной кладки в местах утрат штукатурного слоя и зонах, расчищенных от дефектной штукатурки;
- удаление высолов с поверхности кирпичной кладки;
- подготовка поверхности для нанесения штукатурного раствора;
- восполнение штукатурной отделки растворами близкими к существующим;
- окраска поверхностей.

Ограда

Территория усадьбы была обнесена металлической оградой, выполненной из кованого железа методом слесарной сборки. Рисунок звеньев ограды сформирован тетивами и вертикальными стойкам разной высоты. Ворота с диагональными перемычками и розетками крепились на массивных кирпичных оштукатуренных столбах, декорированных рустом с выпуском кирпича кладки, рядом с воротами располагалась калитка. До настоящего времени сохранились только кирпичные столбы и несколько разрозненных секций металлической ограды, остальные элементы утрачены.

Элементы звеньев и ворота ограды выполнены из черного металла, в настоящее время практически полностью утрачены, сохранившиеся фрагменты звеньев и закладные петель ворот повреждены.

На поверхности черного металла закладных были выявлены фрагменты окрасок, что позволило выполнить отбор пробы образца отделки и дать заключение о предположительно первоначальном колере окраски черного металла.

По результатам стратиграфических исследований выявлен нижний окрасочный слой в оттенках светло-зеленого цвета на масляном связующем с колером близким к S 3040-G20Y по системе NCS.

На ограде устроены ворота, створки утрачены, кирпичные столбы оштукатурены. В качестве штукатурных растворов, примененных в отделке столбов, были выявлены известковые растворы с небольшой добавкой цемента. Соотношение компонентов в составе вяжущего приблизительно 3-4 к 1. Общее содержание вяжущего в среднем составляет порядка 25 об.%. Наполнитель – кварц-полевошпатовый с примесью темноцветных минералов, зерна плохи и средне окатанные хорошо сортированные размером 0,05 – 1 мм. Основная размерная фракция 0,1– 0,7 мм. Общее содержание наполнителя составляет порядка 75 об.%.  
Столбы ворот сложены из красного полнотелого керамического кирпича, в процессе обследования были зафиксированы загрязнения, биопоражения, развитие мхов, сине-зелёных водорослей. В местах утрат отделки видны дефекты кирпичной кладки: разрушение кирпича в виде пластин и грануляция с образованием отдельных фрагментов, рассечённых сеткой трещин. В ряде мест выявлены следы ремонтов кладки шамотным кирпичом, деструкция и утраты кладочного раствора на основе извести.

При проведении работ по реставрации ограды проектом рекомендовано:

- демонтаж сохранившихся фрагментов металлодекора;
- расчистка и реставрация столбов, с восполнением утрат кладки, восстановлением штукатурной отделки окраской в соответствии с проектом;
- восстановление металлических секций и ворот ограды в авторском материале и технике исполнения с окраской;
- сборка и монтаж ограды.

#### **11.4.9.8. Часть 11. Комплексные научные исследования. Техническое заключение по результатам инженерного обследования технического состояния конструкций и инженерных сетей объекта. Б597-0-2-9-ТО.1**

По объёмно-планировочным и конструктивным решениям здание соответствует своему историческому облику. При анализе особенностей памятника, подлежащих обязательному сохранению, и при обследовании было выявлено, что впоследствии были утрачены кованые ворота с оградой и скульптурная статуя на территории объекта. Так же присутствуют многочисленные повреждения исторических оконных заполнений и утрата части заполнений башни.

В процессе проведенного специалистами ООО «Свод» обследования установлено, что техническое состояние здания - **аварийное**. Конструкции имеют физический и моральный износ и не соответствуют современным эксплуатационным показателям. Прочность несущих конструкций зданий снижена по причине долгого воздействия атмосферных факторов, систематического попадания влаги в строительные конструкции из-за наличия множественных протечек кровли и отсутствия своевременного ремонта.

На основании анализа предоставленной технической документации, зафиксированных дефектов и повреждений, а также фактических прочностных характеристик материалов конструкций, техническое состояние строительных конструкций здания оценено :

- фундамента: ограничено работоспособное, за исключением участка в осях А-В/4-6, техническое состояние которого аварийное и участка в осях И/2-1, техническое состояние которого недопустимое.
- отмостки: неисправное.
- перекрытия первого этажа: ограничено-работоспособное, за исключением участка с деструкцией деревянных балок в осях Г-Д/4-5 – аварийное.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

- перекрытия второго этажа: ограниченно-работоспособное, за исключением участка в осях 3-4/Б-Г – аварийное.
- чердачного перекрытия: ограниченно-работоспособное, за исключением участка в осях 3-4/Б-В и 4-5/Г-Д – аварийное.
- конструкции полов: неисправное.
- конструкции потолков: неисправное.
- лестниц: ограниченно-работоспособное, за исключением лестницы в осях 2-3/В-Г ведущей на чердак – аварийное.
- оконных заполнений: неисправное.
- дверных заполнений: неисправное.
- инженерных систем: неисправное.
- крыши здания: ограниченно работоспособное, за исключением участков в осях 3-4/Б-В, стропильной ноги в осях 2-3/Г-Д и в узле опирания стропильной балки в осях 2-3/Г – аварийное.
- кровли здания: ограниченно-работоспособное, за исключением участков в осях 2-3/Б, 3-4/Б-В – недопустимое.
- водосточной системы: неисправное.

Общее техническое состояние здания в целом оценено как аварийное.

Основными причинами появления дефектов конструкций на объекте по результатам проведенных исследований являются: нарушение работы фундаментов, вследствие неравномерной осадки; возникновение повреждений и разрушений, вследствие отсутствия надлежащего мониторинга и своевременного качественного ремонта конструкций; неблагоприятное влияние внешней среды (инфильтрация атмосферных осадков, солнечная радиация, ветровая эрозия, температурные колебания наружного воздуха).

Для дальнейшей безопасной эксплуатации здания и приведения отдельных строительных конструкций в работоспособное состояние, а также для сохранения надежности и долговечности строительных конструкций, находящихся в работоспособном состоянии, проектом разработаны и представлены рекомендации по каждому из конструктивных элементов здания.

#### **11.4.9.9. Часть 12. Комплексные научные исследования. Техническое заключение по результатам инженерного обследования технического состояния сохраняемых деревянных несущих конструкций сруба и пристроек. Б597-0-2-9- ТО.2**

На основании проведенного специалистами ООО «Свод» обследования технического состояние освидетельствованных элементов было оценено по срубовым стенам, пристройке № 1, пристройке № 2, пристройке №3, пристройке №4, каркасной башне как ограниченно работоспособное. В том дан перечень плановых ремонтных мероприятий.

#### **11.4.9.10. Часть 14. Состав проектной документации. Б597-0-2-СП.**

#### **11.4.9.11. Часть 15. Проект первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий. Б597-0-2-9-ПКМ.**

На основании проведенного специалистами ООО «Свод» обследования предусмотрены следующие проектные решения по первоочередным противоаварийным мероприятиям:

- Ограждение отверстий перекрытий, опасных зон и перекрытию дверных проемов, ведущих в опасную зону.
- Демонтаж отдельных аварийных элементов.
- Временное усиление аварийных конструкций и/или уменьшение нагрузок на них
- Временная гидроизоляция кровли в местах протечек кровли.

Мероприятия по исключению аварии и обрушения конструкций, представляющие угрозу жизни и здоровью персонала, необходимо провести до реставрационных работ объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца».

**12. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы:**

**12.1. Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы:**

- историческая иконография;
- фотографические изображения объекта (выполнены 27.02.2023 г.);

**12.2. Специальная, техническая и справочная литература, использованная при проведении экспертизы:**

1. Балашов Е.А. Карельский перешеек – земля неизведанная. Ч. 1. Юго-западный сектор: Кивеннапа– Терийоки [Первомайское – Зеленогорск]. Изд. Испр. и доп. СПб. 2003
2. Барышников Н.И., Барышников В.Н. Правительство в Терийоки // Зеленогорский вестник. №9. 1 декабря. 2000.
3. Историческая справка к проекту, Б597-0-2-9-ИС
4. Наумкина Н. «Товарищество актеров, художников и музыкантов» в Терийоках в 1912 году // Курортный район. Страницы истории. Вып. 2. СПб. С. 47.; Тюников К. Терийоки-Зеленогорск и окрестности. 1548-2008. СПб. 2008.
5. Протопопова О.М. Курортная жизнь Терийок и окрестностей // Курортный район. Страницы истории. Вып. 2. СПб. 2006.
6. Пышновская О.М., Усыскин Г.С. Зеленогорск. Л. 1978
7. Симкина С.А. Дачи модерна на северном побережье финского залива // Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга. Исследования и материалы. Вып. 4. СПб. 1997
8. Тюников К. Терийоки-Зеленогорск и окрестности. 1548-2008. СПб. 2008.

**Нормативная документация:**

1. ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры;
2. ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования;
3. ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.
4. ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования;
5. ГОСТ Р 55945-2014. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия;
6. ГОСТ Р 21.101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.
7. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в действующей редакции;
8. Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569) в действующей редакции;
9. Письмо Министерства культуры РФ от 16.10.2015 г. № 338-01-39-ГП «Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: «Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*



регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненной ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9) было установлено следующее:

1) Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности – в соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

2) Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с заданием Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию) №01-52-3140/21 от 15 ноября 2021 г.;

- Задание выдано соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;

3) В состав исходно-разрешительной документации включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 13.05.2022 г. – в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 №90-01-39-ГП.

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Реставрация (ремонт) фасадов и кровли: восстановление исторического архитектурного декора; восстановление деревянных оконных заполнений с восстановлением исторической расстекловки и формы оконной коробки; восстановление крылец и прямков; ремонт покрытия кровли;

Реставрация интерьеров: реставрация деревянных ограждений и поручней лестниц; реставрация лестничных площадок, реставрация деревянных ступеней, реставрация отделки главного холла;

Реставрация (восстановление) ограды: реставрация, усиление сохраняемых опорных столбов, восстановление утраченных опорных столбов и металлического ограждения;

Ремонт и приспособление объекта к современному использованию: восстановление целостности и несущей способности участков фундамента, демонтаж деструктивных участков, восстановление целостности кладки цоколя, полная замена отмостки; замена сгнивших конструкций стен, перегородок, колонн, с сохранением исторической планировки; устранение причин проникновения влаги в конструкции; восстановление перекрытий с частичной заменой балок, замена сгнивших участков перекрытий, замена (ремонт) межбалочного заполнения; полная замена перегородок, чистовая отделка полов, стен, потолков во всех помещениях здания; демонтаж инженерных коммуникаций; устройство новых инженерных коммуникаций, отвечающих требованиям современных норм; перепланировка помещений, с сохранением исторической планировки в пределах капитальных стен.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

соответствии с проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности рассматриваемого объекта культурного наследия согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

4) Проектная документация требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной соответствует с Постановлением Правительства №87 от 16 февраля 2008 г (с изменениями на 15 июля 2021 г.) О составе разделов проектной документации и требованиях их содержанию. Общие документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона №73-ФЗ и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

5) Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы;

6) Разработанные проектные решения по реставрации и ремонту объекта культурного наследия - основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 5 5567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;

7) Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.

8) Предусмотренные в проектной документации решения обеспечивают сохранение предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения, утвержденного Распоряжением КГИОП от 15.11.2016 г. № 10-626 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца»;

9) Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ;

10) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;

11) Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ.

12) Предусмотренные проектной документацией работы в соответствии со ст. 42 и ст.43 Федерального закона от 22.06.2002 №73-ФЗ относятся к работам по ремонту и реставрации объекта культурного наследия и не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

### **13. Вывод экспертизы:**

**Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: «Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское**

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненная ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9) (в составе в соответствии с п. 11 настоящего Акта) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

#### **14. Перечень приложений к заключению экспертизы:**

**Приложение №1.** Иконографические материалы.

**Приложение № 2** Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы.

**Приложение №3.** Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия. (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию) №01-52-3140/21 от 15 ноября 2021 г.;

**Приложение № 4.** Копия Распоряжения КГИОП от 15.11.2016 г. № 10-626 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца»;

**Приложение № 5.** Копия Распоряжения КГИОП от 22.07.2019 г. № 07-19-253/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца», включенного в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

**Приложение № 6.** Копия плана границ территории ОКН - Приложение № 2 к Охранному обязательству, утвержденному Распоряжения КГИОП от 22.07.2019 г. № 07-19-253/19

**Приложение № 7.** Копия Паспорта объекта культурного наследия от 29.03.2019 г 20.05.2022г.;

**Приложение № 8.** Копия Выписки из ЕГРН от 26.08.2022 г.;

**Приложение № 9.** Копия Технического паспорта ПИБ от 18.04.2013 г.

**Приложение № 10.** Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 13.05.2022 г.

**Приложение № 11.** Договор ООО «Свод» и ООО «Научно-проектный реставрационный центр» №21-22/СубГИКЭ от 27 февраля 2023 г., дополнительное соглашение к договору от 09.06.2023 г.; Письмо КГИОП №01-24-842/23-0-1 от 09.06.2023г. Договоры с экспертами. Протоколы заседания экспертной комиссии.

#### **– 15. Дата оформления заключения экспертизы.**

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.

«21» июня 2023 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.

«21» июня 2022 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Эксперт: Калинин В.А.

«21» июня 2023 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.*

Приложение №1  
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненной ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9)

## **ИКОНОГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.**

## СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

1. Терийоки. Дача Заеца. Фото - 1905 г., из альбома "На поезде от Санкт-Петербурга до Кивенаппа".
2. Открытка, отправленная в сентябре 1910 г. в С.-Петербурге. Иллюстративная сторона открытки. Из коллекции А. Старкова.
3. Статья в журнале ассоциации унтер-офицеров Финляндии Suomen aliupseeri : Suomen aliupseeriliiton äänenkannattaja, №15 от 05.08.1937 г. Отчет о поездке членов правления Ассоциации в Терийоки с целью осмотра вилл для организации Дома отдыха унтер-офицеров. Главное здание усадьбы судьи Окессона.
4. Статья в журнале ассоциации унтер-офицеров Финляндии Suomen aliupseeri : Suomen aliupseeriliiton äänenkannattaja, №15 от 05.08.1937 г. Отчет о поездке членов правления Ассоциации в Терийоки с целью осмотра вилл для организации Дома отдыха унтер-офицеров. Лестница в главном доме усадьбы Окессона.
5. Статья в журнале ассоциации унтер-офицеров Финляндии Suomen aliupseeri : Suomen aliupseeriliiton äänenkannattaja, №15 от 05.08.1937 г. Отчет о поездке членов правления Ассоциации в Терийоки с целью осмотра вилл для организации Дома отдыха унтер-офицеров. Дом с печным отоплением усадьбы Окессона.
6. Эйнар Хяннинен перед второй виллой усадьбы Окессона, в которой в 1938-1939 годах работал финский военный центр радионаблюдения «Finish Signal Intelligence». Фотография из архива Пертти Хяннинена (Pertti Hänninen).
7. Дом отдыха "Большевик". Главный павильон. 1946 г., Г. Коварский, газета "Ленинградская здравница".
8. Памятник И. В. Сталину у главного павильона дома отдыха "Большевик". Фото – 1949 г., газета "Ленинградская здравница".



1. Терийюки. Дача Заеца. Фото - 1905 г., из альбома "На поезде от Санкт-Петербурга до Кивенаппа".

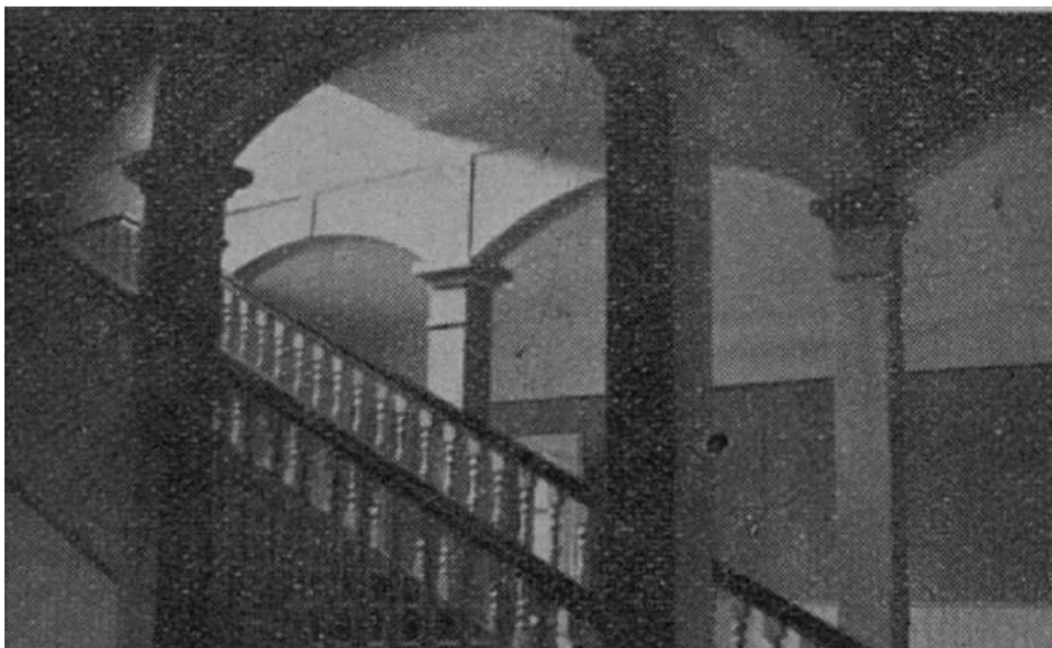


2. Открытка, отправленная в сентябре 1910 г. в С.-Петербурге. Иллюстративная сторона открытки. Из коллекции А. Старкова.





3. Статья в журнале ассоциации унтер-офицеров Финляндии Suomen aliupseeri : Suomen aliupseeriliiton äänenkannattaja, №15 от 05.08.1937 г. Отчет о поездке членов правления Ассоциации в Терийоки с целью осмотра вилл для организации Дома отдыха унтер-офицеров. Главное здание усадьбы судьи Окессона.



4. Статья в журнале ассоциации унтер-офицеров Финляндии Suomen aliupseeri : Suomen aliupseeriliiton äänenkannattaja, №15 от 05.08.1937 г. Отчет о поездке членов правления Ассоциации в Терийоки с целью осмотра вилл для организации Дома отдыха унтер-офицеров. Лестница в главном доме усадьбы Окессона.

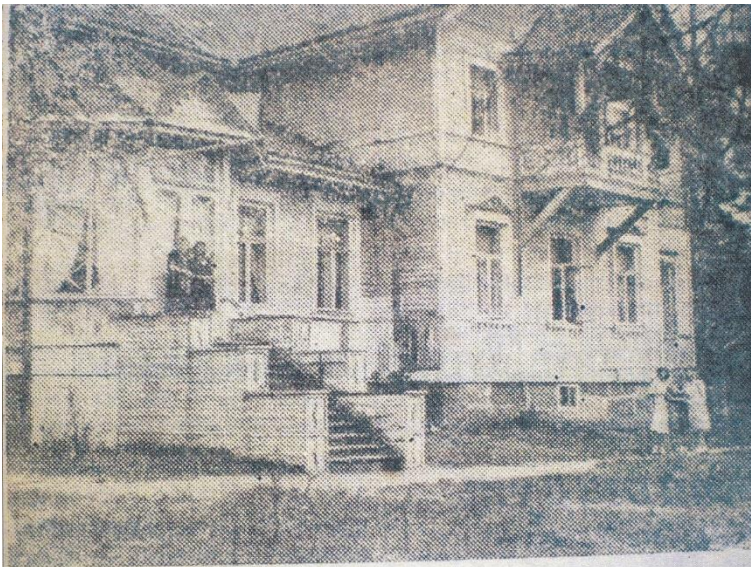


5. Статья в журнале ассоциации унтер-офицеров Финляндии Suomen aliupseeri : Suomen aliupseeriliiton äänenkannattaja, №15 от 05.08.1937 г. Отчет о поездке членов правления Ассоциации в Терийоки с целью осмотра вилл для организации Дома отдыха унтер-офицеров. Дом с печным отоплением усадьбы Окессона.



6. Эйнар Хяннинен перед второй виллой усадьбы Окессона, в которой в 1938-1939 годах работал финский военный центр радионаблюдения «Finish Signalinal Intelligence». Фотография из архива Пертти Хяннинена (Pertti Hänninen).





Много потрудились, восстанавливая свою здравницу, работники  
дома отдыха 'Большевик'.  
На снимке: вновь восстановленный главный павильон до  
фото Г. Коварского.

7. Дом отдыха "Большевик". Главный павильон. 1946 г., Г. Коварский, газета "Ленинградская здравница".



8. Памятник И. В. Сталину у главного павильона дома отдыха "Большевик". Фото – 1949 г., газета "Ленинградская здравница".

Приложение №2  
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненной ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9)

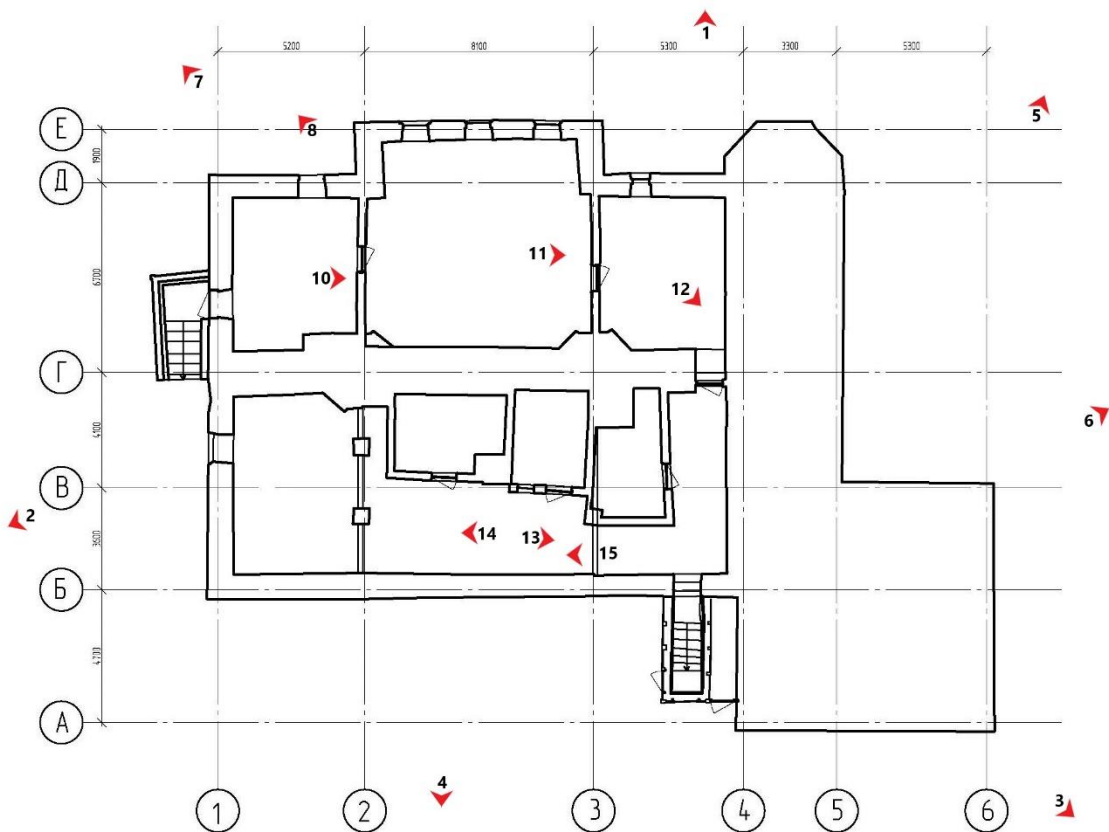
**МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ НА МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ  
ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ.**

## СПИСОК ФОТОГРАФИЙ

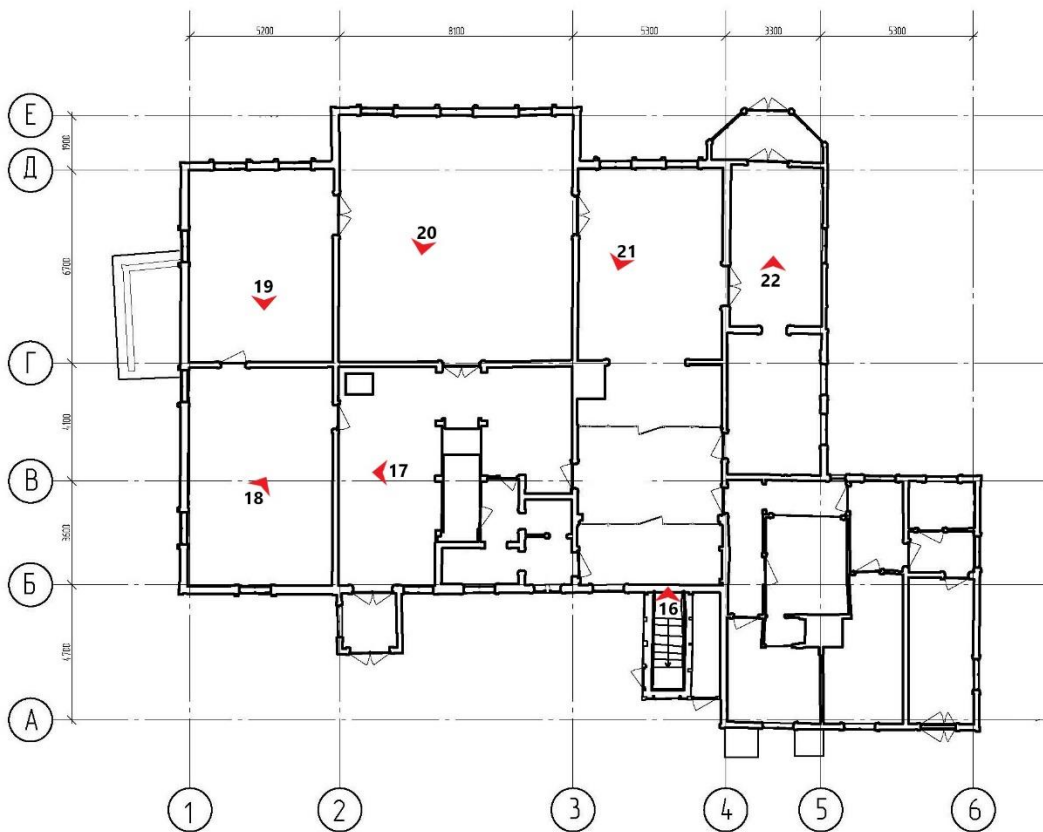
1. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Южный фасад. Общий вид. Фото 27.02.2023г.
2. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Восточный фасад. Общий вид. Фото 27.02.2023г.
3. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Северный фасад. Общий вид. Фото 27.02.2023г.
4. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Северный фасад. Общий вид. Фото 27.02.2023г.
5. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Западный фасад. Общий вид. Фото 27.02.2023г.
6. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Западный фасад. Общий вид. Фото 27.02.2023г.
7. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Южный фасад. Фрагмент. Фото 27.02.2023г.
8. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Южный фасад. Фрагмент. Фото 27.02.2023г.
9. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Столбы ворот. Общий вид с севера. Фото 27.02.2023г.
10. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Подвал. Общий вид. Фото 27.02.2023г.
11. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Подвал. Общий вид. Фото 27.02.2023г.
12. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Подвал. Общий вид. Фото 27.02.2023г.
13. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Подвал. Общий вид. Фото 27.02.2023г.
14. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Подвал. Общий вид. Фото 27.02.2023г.
15. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Подвал. Фрагмент. Фото 27.02.2023г.
16. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение первого этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



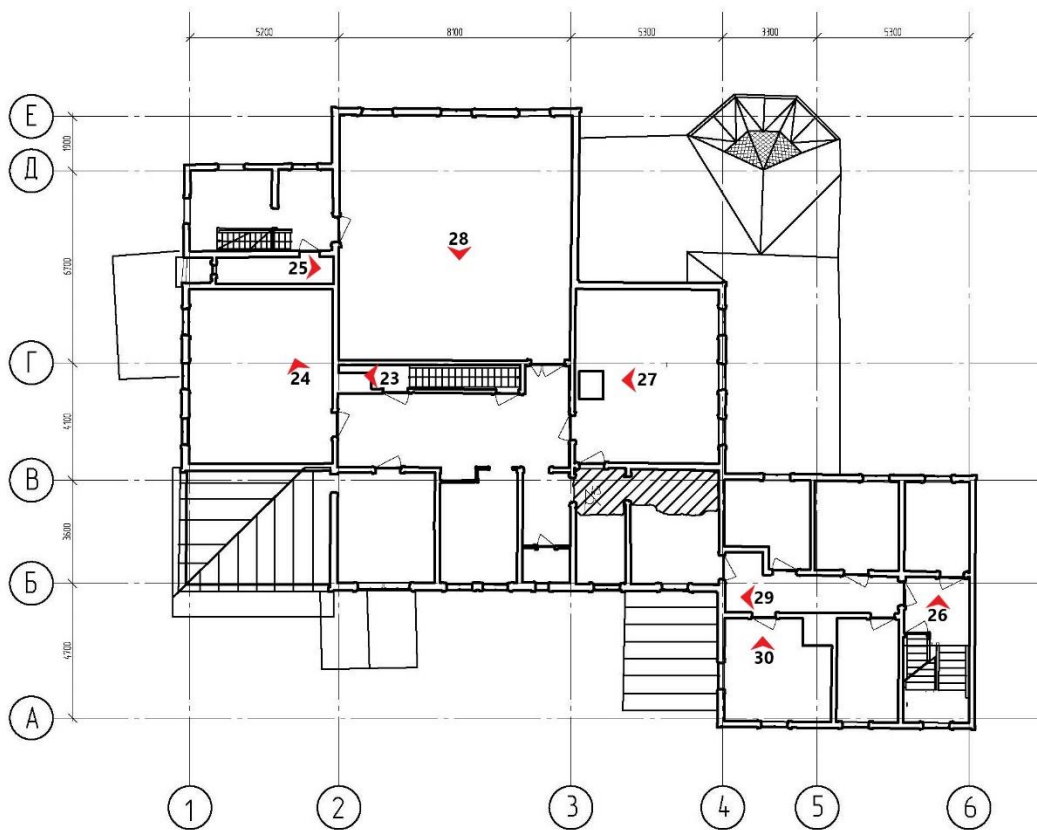
### СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ ФАСАДОВ И ПОДВАЛА



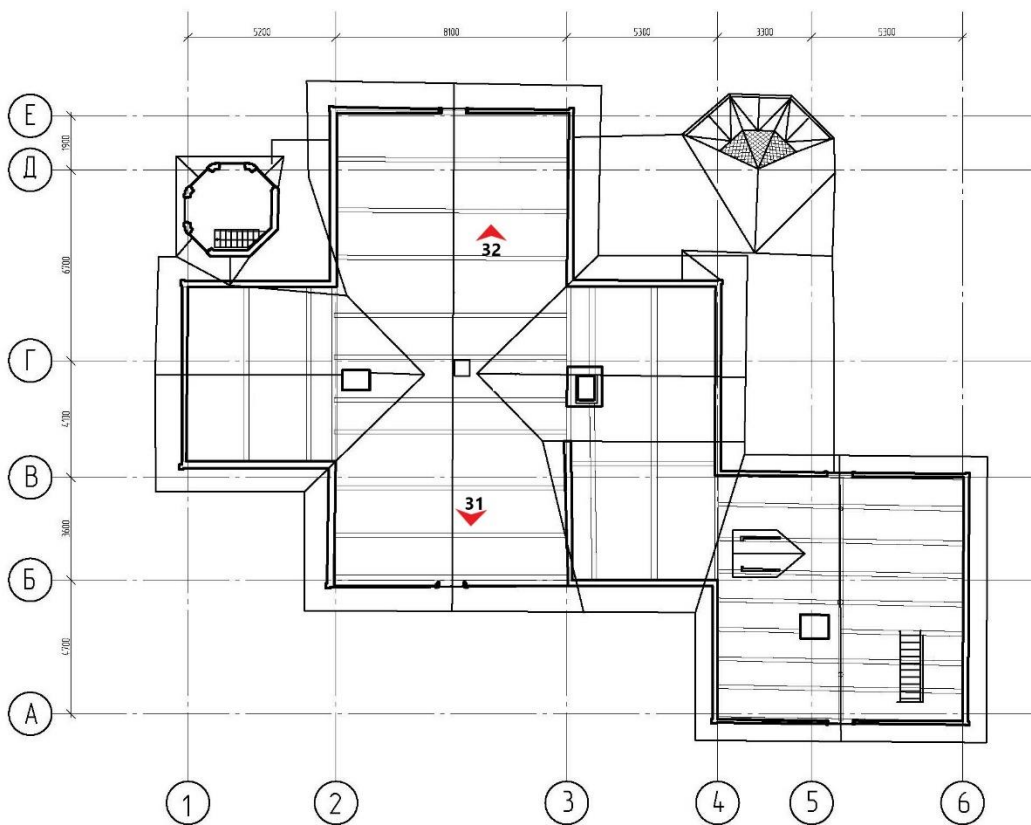
### СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ ПЕРВОГО ЭТАЖА



### СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ ВТОРОГО ЭТАЖА



### СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ ЧЕРДАКА







1. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Южный фасад. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



2. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Восточный фасад. Общий вид. Фото 27.02.2023г.





3. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Северный фасад. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



4. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Северный фасад. Общий вид. Фото 27.02.2023г.





5. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Западный фасад. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



6. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Западный фасад. Общий вид. Фото 27.02.2023г.





7. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Южный фасад. Фрагмент. Фото 27.02.2023г.



8. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Южный фасад. Фрагмент. Фото 27.02.2023г.



9. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Столбы ворот. Общий вид с севера. Фото 27.02.2023г.



10. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Подвал. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



11. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Подвал. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



12. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Подвал. Общий вид. Фото 27.02.2023г.





13. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Подвал. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



14. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Подвал. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



15. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Подвал. Фрагмент. Фото 27.02.2023г.



16. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение первого этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



17. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение первого этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.





18. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение первого этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



19. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение первого этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



20. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение первого этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



21. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение первого этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



22. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение первого этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.





23. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение второго этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



24. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение второго этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



25. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение второго этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.





26. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение второго этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



27. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение второго этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



28. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение второго этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



29. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение второго этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



30. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Помещение второго этажа. Общий вид. Фото 27.02.2023г.





31. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Чердак. Общий вид. Фото 27.02.2023г.



32. «Финская усадьба Заеца», Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К. Чердак. Общий вид. Фото 27.02.2023г.

Приложение №4  
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненной ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9)

**КОПИЯ РАСПОРЯЖЕНИЯ КГИОП ОТ 15.11.2016 Г. № 10-626 «ОБ  
УТВЕРЖДЕНИИ ПРЕДМЕТА ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО  
НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ  
«ФИНСКАЯ УСАДЬБА ЗАЕЦА».**



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

15.11.2016

№ 10-626

**Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения «Финская  
усадьба Заца»**

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заца», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское ш., д. 597, литера К, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

3. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 20.05.2014 № 10-233 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом финской усадьбы (деревянный)».

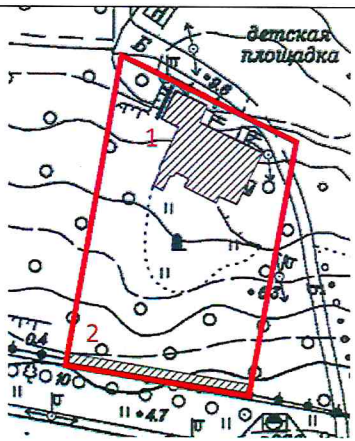
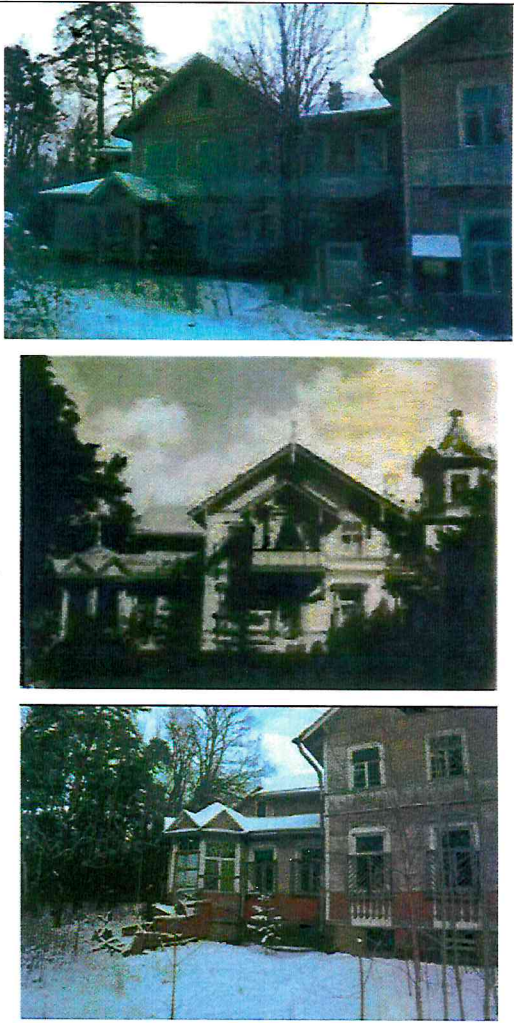
4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –  
начальник Управления государственного  
учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова



Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Финская усадьба Заеца»  
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское ш., д. 597, литера К

№ ПП	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	<p>местоположение границ территории;</p> <p>историческое местоположение здания в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>объемно-планировочное решение участка, рельеф;</p> <p>видовой состав насаждений: клен, ольха;</p> <p>вдоль южной границы – ограда с воротами;</p>	
2	Объемно-пространственное решение	<p>историческое объемно-пространственное решение двухэтажного деревянного здания с верандой и крыльцом, восьмигранной башней со стороны юго-восточного фасада, с шатровой крышей и треугольными фронтонами в завершении, входным тамбуром со стороны северо-восточного фасада, трёхгранным эркером веранды со стороны юго-западного фасада, завершенным тремя треугольными фронтонами;</p> <p>исторические габариты и конфигурация крыши (скатная, шатровая), высотные отметки конька кровли.</p> <p>материал кровельного покрытия – листовая металл, покрытие шатра восьмигранной башни и трёхгранного эркера с имитацией черепицы;</p>	

3	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>гранитный фундамент;</p> <p>историческое местоположение и материал (дерево) капитальных стен;</p> <p>исторические отметки междуэтажных и чердачного перекрытия;</p> <p>пом. 1-Н (21) 48 кв.м.: шесть деревянных, квадратных в сечении столбов, завершенных стилизованными капителями, поддерживающие арочные перемычки перекрытия вестибюля;</p> <p>местоположение, габариты и конструкция двух лестниц, материал ступеней (дерево), деревянное ограждение лестницы в виде балясин, деревянный поручень (профиль);</p>	  
4	<p>Объемно-планировочное решение</p>	<p>объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;</p>	
5	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>северо-восточный фасад:</p> <p>исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов);</p>	



накладные вертикальные доски на углах здания;






историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проёмов;


историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок, цвет;

оформление оконных проёмов: профилированные деревянные наличники;












		<p>свесы кровли на деревянных фигурных кобылках;</p> <p>юго-восточный фасад: исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов);</p> <p>накладные вертикальные доски на углах здания;</p> <p>историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проёмов;</p> <p>историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок, цвет;</p> <p>историческое заполнение оконного проема второго этажа и оконных проёмов восьмигранной башни – геометрический рисунок расстекловки с заполнением цветным стеклом верхней части фрамуги (синего, оранжевого, зелёного цветов);</p> <p>оформление оконных проёмов первого этажа: деревянные наличники, стилизованные прямые сандрики на кронштейнах;</p> <p>оформление оконных проёмов второго этажа: профилированные деревянные наличники;</p> <p>оформление оконных проёмов восьмигранной башни – профилированные деревянные наличники;</p> <p>фрагмент исторической балюстрады в уровне второго этажа;</p> <p>исторический венчающий карниз здания и башни на стилизованных кронштейнах;</p> <p>свесы кровли на деревянных фигурных кобылках;</p>	    
--	--	--	---

		<p>юго-западный фасад:</p> <p>исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов);</p> <p>накладные вертикальные доски на углах здания;</p> <p>историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, с треугольным завершением) оконных проёмов;</p> <p>историческое заполнение оконных и дверных проемов: материал (дерево), рисунок цвет;</p> <p>оформление оконных проёмов первого этажа: деревянные наличники, стилизованные треугольные сандрики на кронштейнах, профилированные деревянные наличники, ложные балюстрады в подоконном пространстве трёх оконных проёмов;</p> <p>оформление оконных проёмов второго этажа: профилированные деревянные наличники;</p> <p>свесы кровли на деревянных фигурных кобылках;</p>	  
--	--	--	---



		<p>северо-западный фасад:</p> <p>исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов);</p> <p>накладные вертикальные доски на углах здания;</p> <p>историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проёмов; историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок цвет;</p> <p>оформление оконных проёмов первого и второго этажей: профилированные деревянные наличники;</p> <p>свесы кровли на деревянных фигурных кобылках.</p>	  
--	--	--	---

			 
6	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров:</p>	<p>пом. 1-Н (21) 48 кв.м.: оформление арочных перекрышек перемычек вестибюля стилизованными замковыми камнями;</p>	 

7	Ограда с воротами	исторические местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал, рисунок.	 
---	-------------------	--	--

Приложение №5  
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненной ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9)

**КОПИЯ РАСПОРЯЖЕНИЯ КГИОП ОТ 22.07.2019 Г. № 07-19-253/19 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ОХРАННОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННИКА ИЛИ ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ФИНСКАЯ УСАДЬБА ЗАЕЦА», ВКЛЮЧЕННОГО В РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.**





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

22 ИЮЛ 2019

№ 07-19-253/19

**Об утверждении охранного обязательства  
собственника или иного законного  
владельца объекта культурного наследия  
регионального значения «Финская усадьба  
Заеца», включенного в единый  
государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятников истории  
культуры) народов Российской Федерации**

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К (согласно приказу Минкультуры России от 16.01.2017г № 72419-р: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К) (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение двенадцати рабочих дней со дня передачи копий согласно пункту 2 распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.



6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -  
начальник Управления организационного  
обеспечения, популяризации и государственного  
учета объектов культурного наследия



Г.Р. Аганова

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

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

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

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

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый  
государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от  
25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)  
народов Российской Федерации")

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

имеется  отсутствует   
(нужное отметить знаком "V")

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

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство  
вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

--

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:

--

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

федерального  регионального  муниципального  значения  
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник  ансамбль   
(нужное отметить знаком "V")

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

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

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

улица  д.  корп./стр.  помещение/квартира

иные сведения:

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

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

Прилагается:  изображений,  
(указать количество)

согласно приложению № к настоящему охранному обязательству.



10. 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/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

--

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

Состав объекта культурного наследия «Финская усадьба Заеца»:

NN Пп	Наименование объекта культурного наследия	Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
1	Жилой дом	781710743870015
2	Ограда с воротами	781710743870025

Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его
--

отсутствии описание местоположения объекта):

- Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К (согласно распоряжению КГИОП от 26.10.2016 №10-568).

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

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

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

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:  
обеспечивать неизменность внешнего облика;



сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;  
организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

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

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

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

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

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или 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;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников



истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. 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.

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

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

КГИОП
-------

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

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

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

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

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

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан  
Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства  
к объекту культурного наследия, включенному в реестр  
(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

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

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр,



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

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия, в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы  
на объектах культурного наследия, их территориях  
(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Выполнить консервацию объекта культурного наследия на основании задания и разрешения КГИОП.	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
3	Выполнить ремонт и реставрацию объекта культурного наследия на основании задания и разрешения КГИОП в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	



2) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

3) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

4) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

5) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

6) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

7) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремонт и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.

8) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

9) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

10) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

11) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

12) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного



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

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

#### Приложение:

1. Паспорт объекта культурного наследия регионального значения "Финская усадьба Заеца" от 29.03.2019.
2. План границ и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Финская усадьба Заеца", утвержденные распоряжением КГИОП от 26.10.2016 № 10-568.
3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения "Финская усадьба Заеца", утвержденный распоряжением КГИОП от 15.11.2016 № 10-626.
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения "Финская усадьба Заеца" на момент утверждения охранного обязательства.



*Землеустройство*

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

Экземпляр № 1

781620743870005

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



26.04.2015

Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Финская усадьба Заеца

## 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

конец XIX – начало XX вв.

## 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

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 10-568 от 26.10.2016 г.

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

Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К

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

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» проходит от точки 1 на юг до точки 2, от точки 2 вдоль ограды на восток до точки 3, от точки 3 на север до точки 4, от точки 4 на северо-запад до точки 1

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в



единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 10-568 от 26.10.2016 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение границ территории; историческое местоположение здания в границах территории объекта культурного наследия; объемно-планировочное решение участка, рельеф; видовой состав насаждений: клен, ольха; вдоль южной границы – ограда с воротами; Объемно-пространственное решение историческое объемно-пространственное решение двухэтажного деревянного здания с верандой и крыльцом, восьмигранной башней со стороны юго-восточного фасада, с шатровой крышей и треугольными фронтонами в завершении, входным тамбуром со стороны северо-восточного фасада, трёхгранным эркером веранды со стороны юго-западного фасада, завершённым тремя треугольными фронтонами; исторические габариты и конфигурация крыши (скатная, шатровая), высотные отметки конька кровли. материал кровельного покрытия – листовой металл, покрытие шатра восьмигранной башни и трёхгранного эркера с имитацией черепицы; Конструктивная система здания: гранитный фундамент; историческое местоположение и материал (дерево) капитальных стен; исторические отметки междуэтажных и чердачного перекрытия; пом. 1-Н (21) 48 кв.м.: шесть деревянных, квадратных в сечении столбов, завершённых стилизованными капителями, поддерживающие арочные перемильчики перекрытия вестибюля; местоположение, габариты и конструкция двух лестниц, материал ступеней (дерево), деревянное ограждение лестницы в виде балясин, деревянный поручень (профиль); Объемно-планировочное решение объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; Архитектурно-художественное решение фасадов: северо-восточный фасад: исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов); накладные вертикальные доски на углах здания; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проёмов; историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок, цвет; оформление оконных проёмов: профилированные деревянные наличники; свесы кровли на деревянных фигурных кобылках; юго-восточный фасад: исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов); накладные вертикальные доски на углах здания; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проёмов; историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок, цвет; историческое заполнение оконного проема второго этажа и оконных проёмов восьмигранной башни – геометрический рисунок расстекловки с заполнением цветным стеклом верхней части фрамуги (синего, оранжевого, зелёного цветов); оформление оконных проёмов первого этажа: деревянные наличники, стилизованные прямые сандрики на кронштейнах; оформление оконных проёмов второго этажа: профилированные деревянные наличники; оформление оконных проёмов восьмигранной башни – профилированные деревянные наличники; фрагмент исторической балюстрады в уровне второго этажа; исторический венчающий карниз здания и башни на стилизованных кронштейнах; свесы кровли на деревянных фигурных кобылках; юго-западный фасад: исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов); накладные вертикальные доски на углах здания; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, с треугольным завершением) оконных проёмов; историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок цвет; оформление оконных проёмов первого этажа: деревянные наличники, стилизованные треугольные сандрики на кронштейнах, профилированные деревянные наличники, ложные балюстрады в подоконном пространстве трёх оконных проёмов; оформление оконных проёмов второго этажа: профилированные деревянные наличники; свесы кровли на деревянных фигурных кобылках; северо-западный фасад: исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов); накладные вертикальные доски на углах здания; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проёмов; историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок цвет; оформление оконных проёмов первого и второго этажей: профилированные деревянные наличники; свесы кровли на деревянных фигурных кобылках. Декоративно-художественное оформление интерьеров: пом. 1-Н (21) 48 кв.м.: оформление арочных перемильчиков перекрытия



вестибюля стилизованными замковыми камнями; Ограда с воротами исторические местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал, рисунок.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца»" № 10-626 от 15.11.2016 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

- закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя - начальник Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия		Г.Р. Аганова
должность	подпись	инициалы, фамилия

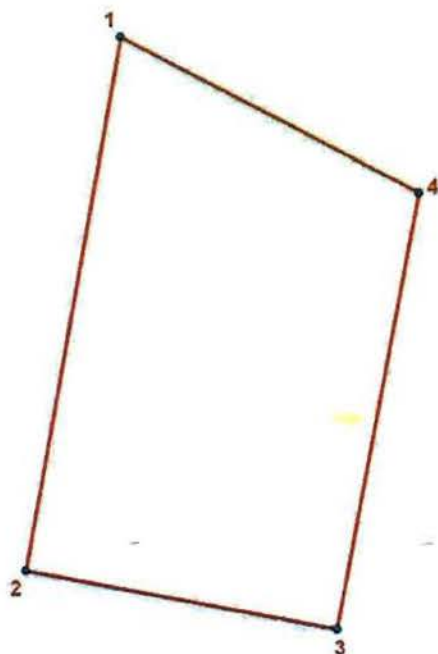


29 . 05 . 2019

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)



3. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер поворотной (характерной) точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	122,8630000	76,4910000
2.	122,7810000	76,4760000
3.	122,7720000	76,5240000
4.	122,8390000	76,5370000





Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Финская усадьба Заеца»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом  
597, литера К

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

2. На территории 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. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Финская усадьба Заеца»  
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское ш., д. 597, литера К






№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	<p>Объемно-пространственное и планировочное решение территории:</p>	<p>местоположение границ территории;</p> <p>историческое местоположение здания в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>объемно-планировочное решение участка, рельеф;</p> <p>видовой состав насаждений: клен, ольха;</p> <p>вдоль южной границы – ограда с воротами;</p>	
2	<p>Объемно-пространственное решение</p>	<p>историческое объемно-пространственное решение двухэтажного деревянного здания с верандой и крыльцом, восьмигранной башней со стороны юго-восточного фасада, с шатровой крышей и треугольными фронтонами в завершении, входным тамбуром со стороны северо-восточного фасада, трёхгранным эркером веранды со стороны юго-западного фасада, завершенным тремя треугольными фронтонами;</p> <p>исторические габариты и конфигурация крыши (скатная, шатровая), высотные отметки конька кровли.</p> <p>материал кровельного покрытия – листовый металл, покрытие шатра восьмигранной башни и трёхгранного эркера с имитацией черепицы;</p>	



3	Конструктивная система здания:	<p>гранитный фундамент;</p> <p>историческое местоположение и материал (дерево) капитальных стен;</p> <p>исторические отметки междуэтажных и чердачного перекрытия;</p> <p>пом. 1-Н (21) 48 кв.м.: шесть деревянных, квадратных в сечении столбов, завершенных стилизованными капителями, поддерживающие арочные перемычки перекрытия вестибюля;</p> <p>местоположение, габариты и конструкция двух лестниц, материал ступеней (дерево), деревянное ограждение лестницы в виде балясин, деревянный поручень (профиль);</p>	  
4	Объемно-планировочное решение	объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;	
5	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>северо-восточный фасад:</p> <p>исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов);</p>	




		<p>накладные вертикальные доски на углах здания;</p> <p>историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проёмов;</p> <p>историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок, цвет;</p> <p>оформление оконных проёмов: профилированные деревянные наличники;</p>	 
--	--	--	--





		<p>свесы кровли на деревянных фигурных кобылках;</p> <p>юго-восточный фасад: исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов);</p> <p>накладные вертикальные доски на углах здания;</p> <p>историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проёмов;</p> <p>историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок, цвет;</p> <p>историческое заполнение оконного проема второго этажа и оконных проёмов восьмигранной башни – геометрический рисунок расстекловки с заполнением цветным стеклом верхней части фрамуги (синего, оранжевого, зелёного цветов);</p> <p>оформление оконных проёмов первого этажа: деревянные наличники, стилизованные прямые сандрики на кронштейнах;</p> <p>оформление оконных проёмов второго этажа: профилированные деревянные наличники;</p> <p>оформление оконных проёмов восьмигранной башни – профилированные деревянные наличники;</p> <p>фрагмент исторической балюстрады в уровне второго этажа;</p> <p>исторический венчающий карниз здания и башни на стилизованных кронштейнах;</p> <p>свесы кровли на деревянных фигурных кобылках;</p>	    
--	--	--	---

		<p>юго-западный фасад:</p> <p>исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов);</p> <p>накладные вертикальные доски на углах здания;</p> <p>историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, с треугольным завершением) оконных проёмов;</p> <p>историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок цвет;</p> <p>оформление оконных проёмов первого этажа: деревянные наличники, стилизованные треугольные сандрики на кронштейнах, профилированные деревянные наличники, ложные балюстрады в подоконном пространстве трёх оконных проёмов;</p> <p>оформление оконных проёмов второго этажа: профилированные деревянные наличники;</p> <p>свесы кровли на деревянных фигурных кобылках;</p>	  
--	--	--	---



		<p>северо-западный фасад:</p> <p>исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов);</p> <p>накладные вертикальные доски на углах здания;</p> <p>историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проёмов; историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок цвет;</p> <p>оформление оконных проёмов первого и второго этажей: профилированные деревянные наличники;</p> <p>свесы кровли на деревянных фигурных кобылках.</p>	  
--	--	--	---

			
6	Декоративно-художественное оформление интерьеров:	пом. 1-Н (21) 48 кв.м.: оформление арочных перемычек перекрытия вестибюля стилизованными замковыми камнями;	 



7	Ограда с воротами	исторические местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал, рисунок.	
---	-------------------	--	---

Фотографическое изображение объекта культурного  
наследия регионального значения  
«Финская усадьба Заеца» (согласно распоряжению КГИОП от 26.10.2016 № 10-568:  
Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К),  
на момент утверждения охранного обязательства.

1. Южный фасад здания.





2. Северный фасад здания.



3. Главная парадная деревянная лестница. Фрагмент.





## 4. Ограда с воротами. Фрагмент.





Приложение №6  
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненной ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9)

**КОПИЯ ПЛАНА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ОКН - ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
К ОХРАННОМУ ОБЯЗАТЕЛЬСТВУ, УТВЕРЖДЕННОМУ  
РАСПОРЯЖЕНИЯ КГИОП ОТ 22.07.2019 Г.№ 07-19-253/19.**



Приложение №7  
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненной ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9)

**КОПИЯ ПАСПОРТА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ОТ 29.03.2019 Г.**



*Землеустройство*

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

Экземпляр № 1

781620743870005

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



26.04.2015

Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Финская усадьба Заеца

## 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

конец XIX – начало XX вв.

## 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

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 10-568 от 26.10.2016 г.

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

Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К

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

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» проходит от точки 1 на юг до точки 2, от точки 2 вдоль ограды на восток до точки 3, от точки 3 на север до точки 4, от точки 4 на северо-запад до точки 1

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в



единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 10-568 от 26.10.2016 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение границ территории; историческое местоположение здания в границах территории объекта культурного наследия; объемно-планировочное решение участка, рельеф; видовой состав насаждений: клен, ольха; вдоль южной границы – ограда с воротами; Объемно-пространственное решение историческое объемно-пространственное решение двухэтажного деревянного здания с верандой и крыльцом, восьмигранной башней со стороны юго-восточного фасада, с шатровой крышей и треугольными фронтонами в завершении, входным тамбуром со стороны северо-восточного фасада, трёхгранным эркером веранды со стороны юго-западного фасада, завершённым тремя треугольными фронтонами; исторические габариты и конфигурация крыши (скатная, шатровая), высотные отметки конька кровли. материал кровельного покрытия – листовой металл, покрытие шатра восьмигранной башни и трёхгранного эркера с имитацией черепицы; Конструктивная система здания: гранитный фундамент; историческое местоположение и материал (дерево) капитальных стен; исторические отметки междуэтажных и чердачного перекрытия; пом. 1-Н (21) 48 кв.м.: шесть деревянных, квадратных в сечении столбов, завершённых стилизованными капителями, поддерживающие арочные перемильчики перекрытия вестибюля; местоположение, габариты и конструкция двух лестниц, материал ступеней (дерево), деревянное ограждение лестницы в виде балясин, деревянный поручень (профиль); Объемно-планировочное решение объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; Архитектурно-художественное решение фасадов: северо-восточный фасад: исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов); накладные вертикальные доски на углах здания; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проёмов; историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок, цвет; оформление оконных проёмов: профилированные деревянные наличники; свесы кровли на деревянных фигурных кобылках; юго-восточный фасад: исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов); накладные вертикальные доски на углах здания; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проёмов; историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок, цвет; историческое заполнение оконного проема второго этажа и оконных проёмов восьмигранной башни – геометрический рисунок расстекловки с заполнением цветным стеклом верхней части фрамуги (синего, оранжевого, зелёного цветов); оформление оконных проёмов первого этажа: деревянные наличники, стилизованные прямые сандрики на кронштейнах; оформление оконных проёмов второго этажа: профилированные деревянные наличники; оформление оконных проёмов восьмигранной башни – профилированные деревянные наличники; фрагмент исторической балюстрады в уровне второго этажа; исторический венчающий карниз здания и башни на стилизованных кронштейнах; свесы кровли на деревянных фигурных кобылках; юго-западный фасад: исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов); накладные вертикальные доски на углах здания; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, с треугольным завершением) оконных проёмов; историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок цвет; оформление оконных проёмов первого этажа: деревянные наличники, стилизованные треугольные сандрики на кронштейнах, профилированные деревянные наличники, ложные балюстрады в подоконном пространстве трёх оконных проёмов; оформление оконных проёмов второго этажа: профилированные деревянные наличники; свесы кровли на деревянных фигурных кобылках; северо-западный фасад: исторический материал фасадной поверхности: обшивка стен вагонкой (вертикально и горизонтально, под углом – в тимпанах фронтонов); накладные вертикальные доски на углах здания; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проёмов; историческое заполнение оконных и дверных проёмов: материал (дерево), рисунок цвет; оформление оконных проёмов первого и второго этажей: профилированные деревянные наличники; свесы кровли на деревянных фигурных кобылках. Декоративно-художественное оформление интерьеров: пом. 1-Н (21) 48 кв.м.: оформление арочных перемильчек перекрытия



вестибюля стилизованными замковыми камнями; Ограда с воротами исторические местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал, рисунок.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца»" № 10-626 от 15.11.2016 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

- закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

<p>Заместитель председателя - начальник Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия</p>		<p>Г.Р. Аганова</p>
<p>должность</p>	<p>подпись</p>	<p>инициалы, фамилия</p>



29 . 05 . 2019

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

Приложение №9  
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненной ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9)

**КОПИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ПИБ ОТ 18.04.2013 Г.**

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ  
НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского  
районов

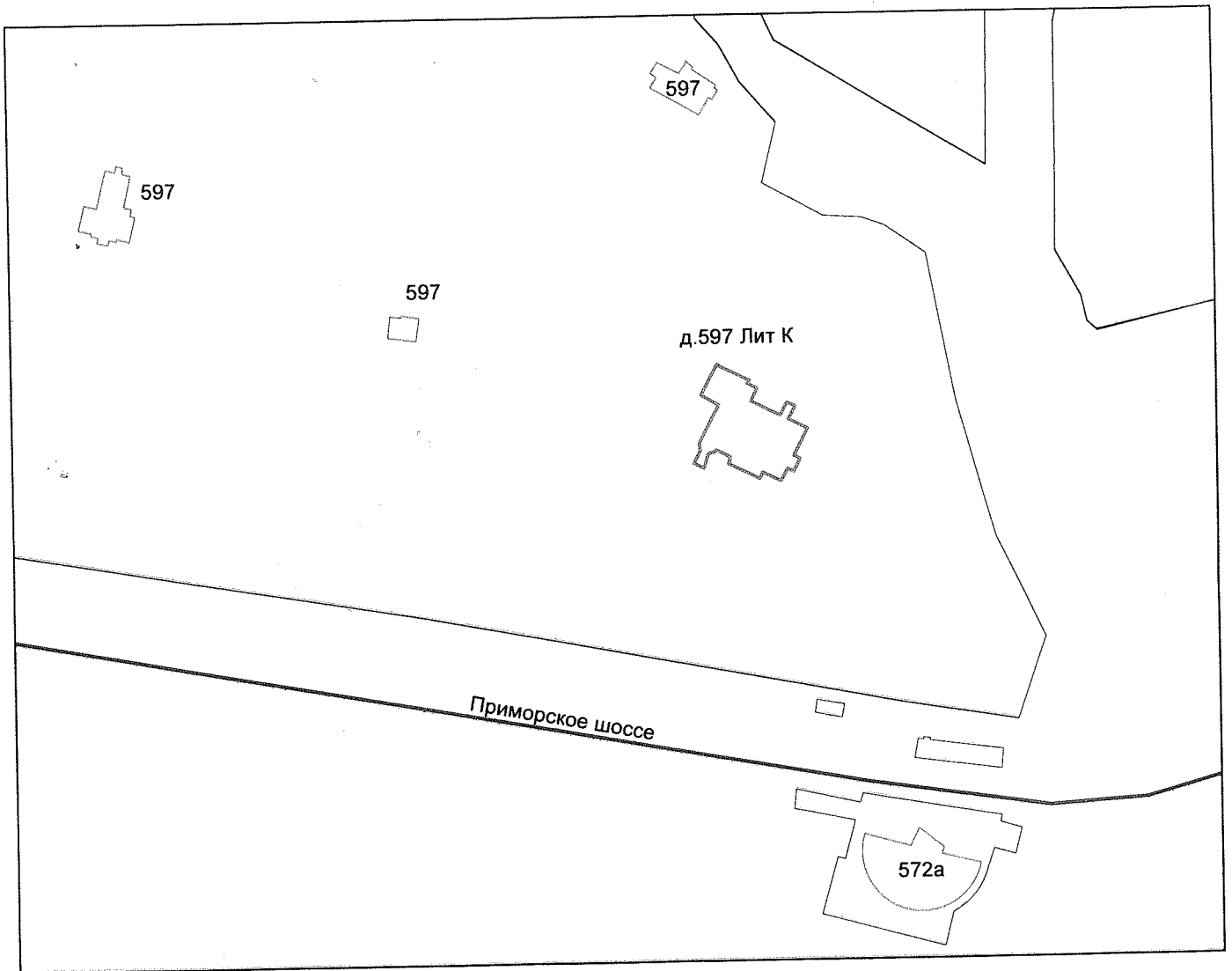
## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	<b>Спальный корпус</b>
район	<b>Курортный</b>
город	<b>Санкт-Петербург, город Зеленогорск</b>
улица (пер.)	<b>Приморское шоссе, дом 597, литера К</b>

Квартал № **22499А**  
Инвентарный № **08/013Л-1240**



# ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:500

## I. Регистрация права собственности

реестровый № \_\_\_\_\_

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

## II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт
68411	68411	462.6*				
		* в т.ч.кр. 21.8 кв.м.				

## III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь, кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
886.8	886.8	-	-	886.8	-	-	886.8	-	-	-	-	-	886.8	-	-	886.8	





## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: К

Год постройки: 1954

Число этажей: 2, подвал

Группа капитальности: IV

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	гранитный ленточный	трещины, осадка	6		6	50	3.00	
2	а. Стены и их наружная отделка	1 и 2-й эт. - из бревен; подвал-каменные	трещины, протечки	17		17	60	10.20	
	б. Перегородки	деревянные	трещины и зазоры в местах сопряжения конструкциями и потолками	7		7	60	4.20	
3	Перекрытия	чердачное	деревянные утепленные по балкам	13		13	70	9.10	
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша	из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	протечки; ржавчина на поверхности кровли	5		5	65	3.25	
5	Полы	дощатые, окрашены; паркетные; метлахская плитка; бетонные	просадка, изношенность	13		13	55	7.15	
6	Проемы	Оконные	двойные створные	нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина выкрошивается	11		11	60	6.60
		Дверные	филенчатые, окрашены				0		
7	Внутренняя отделка	плитка; окраска	Массовые пятна, отслоения, вздутия и отпадения окрасочного слоя со шпаклевкой	9		9	70	6.30	
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на твердом топливе	котел снят	8		8	70	5.60
		Водопровод	от местного источника	отключено				0	
		Канализация	сброс в местный отстойник	отключено				0	
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение	открытая проводка	отключено				0	
		Радио							
		Телефон	открытая проводка	отключено	4.5		4.5	70	3.15
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы	крыльца	стертости и трещины вдоль волокон в досках на лестничной площадке и в ступенях	6.5		6.5	60	3.90	
Итого				100.0		100.0		62.45	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \frac{62.45 \times 100}{100.0} = 62.0\%$$

## VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

Лр  
Гр

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Приведен. % износа на 1 т. вес.	№ п/п
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты								1
2	а. Стены и их наружная отделка								1
	б. Перегородки								2
3	Перекрытия	чердачное							3
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы								
Итого				100		100			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{ } \times 100}{100} = \text{ } \%$

### VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес	№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. эл-тов	
3	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		1	Фундаменты								
		2	а. Стены и их наружная отделка б. Перегородки								
		3	Перекрытия	чердачное							
				междуэтажное							
				надподвальное							
		4	Крыша								
		5	Полы								
		6	Проемы	Оконные							
				Дверные							
		7	Внутренняя отделка								
		8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
				Водопровод							
				Канализация							
				Горячее водоснабжение							
				Ванны							
				Электроосвещение							
				Радио							
				Телефон							
				Вентиляция							
				Лифт							
				Сигнализация							
				Электроплиты							
				Телевидение							
		Газоснабжение									
		Мусоропровод									
		Смотровая яма									
		9	Прочие работы								
					Итого	100		100			

%

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{ } \times 100}{100} = \text{ \%}$$



### IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера к	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера к1	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера к2	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты	бутовые столбы	11		11	бутовые столбы	11		11	бутовые столбы	11		11
Стены и перегородки	каркасно-обшивные	26		26	каркасно-обшивные	26		26	каркасно-обшивные	26		26
Перекрытия	деревянные неутепленные	4		4	деревянные неутепленные	4		4	деревянные неутепленные	4		4
Крыша	металлическая	13		13	металлическая	13		13	металлическая	13		13
Полы	дощатые, окрашены	7		7	дощатые, окрашены	7		7	дощатые, окрашены	7		7
Проемы	одинарные глухие филенчатые, окрашены	0		0	одинарные глухие филенчатые, окрашены	0		0	одинарные глухие филенчатые, окрашены	0		0
		14		14		14	14					
Отделочные работы	окраска	18		18	окраска	18		18	окраска	18		18
Электроосвещение	открытая проводка	4		4	открытая проводка	4		4	открытая проводка	4		4
Прочие работы	крыльца	3		3	крыльца	3		3	крыльца	3		3
<b>ИТОГО:</b>		100	х	100.0		100	х	100.0		100	х	100.0

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>ИТОГО:</b>		100	х			100	х			100	х	

### X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На леоборудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
К	Основное строение; подвал	8	37 в	куб. м	21.00	1.00				0.80				0.80	16.8	3236	54365	62	20659
к	пристройка	4	93 а	куб. м	10.50	1.00								1.00	10.5	28	294	60	118
к1	пристройка	4	93 а	куб. м	10.50	1.00								1.00	10.5	13	137	60	55
к2	пристройка	4	93 а	куб. м	10.50	1.00								1.00	10.5	23	242	73	65
															Всего:	55038			20897
Стоимость в ценах 2013 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																	8142872		3091711





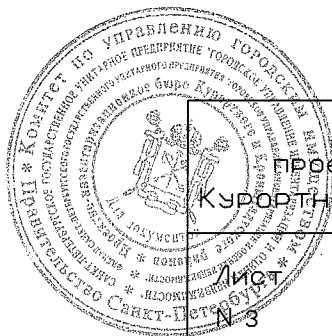
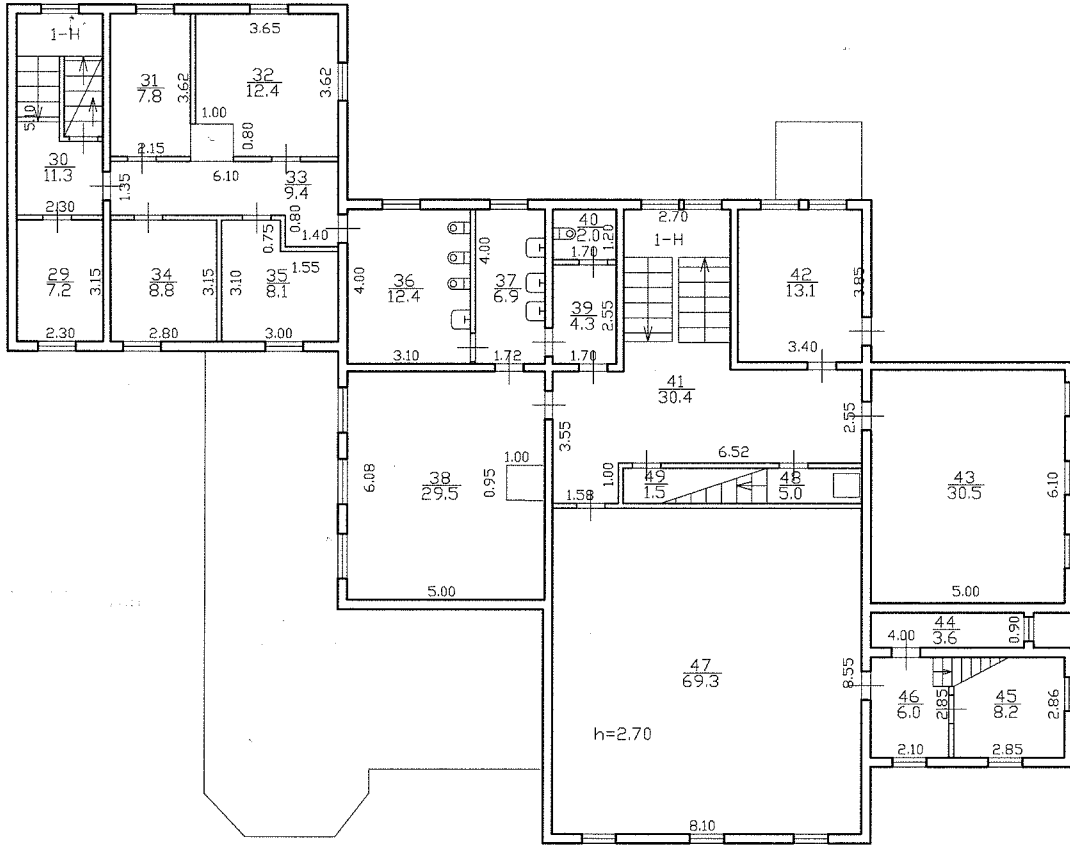




Пропитано, пронумеровано, скреплено  
печатью 04 листов  
29 04 2013 года  
Начальник филиала ГУП "ГУИОН"  
инженер Курортного и Кронштадтского  
«ГУИОН» ПИБ Курортного и  
Кронштадтского районов В.В.Токарь

  
И.В. Уханова

План 2 этажа



Филиал ГУП "ГУИОН" -  
 проектно-инвентаризационное бюро  
 Курортного и Кронштадтского районов

Инв. N  
 08/013Л-1240

город Зеленогорск,  
 Приморское шоссе, дом 597, литера К  
 План 2 этажа

Масштаб  
 1:200

Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
22.04.2013	Исполнил	Исполнитель	Бондарева Н.В.
29.04.2013	Проверил	Руководитель	Белогурова Т.И.
29.04.2013	Начальник филиала	Токарь В.В.	

И.В. Уханова 141







Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Курортного и Кронштадтского районов

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 597, литера К

Нежилые помещения

Этаж	№ поме- щения	№ части поме- щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	раздевалка	17.9		3.40	
		2	спальная	33.3		3.40	
		3	спальная	9.7		3.40	
		4	столовая	15.8		3.40	
		5	коридор	3.4		3.40	
		6	коридор	5.7		3.40	
		7	туалет	3.5		3.40	
		8	туалет	3.2		3.40	
		9	лестница	10.5		3.40	
		10	изолятор	12.5		3.40	
		11	мочная	9.6		3.40	
		12	кладовая	1.3		3.40	
		13	ванная	9.4		3.40	
		14	коридор	5.6		3.40	
		15	коридор	16.5		3.40	
		16	туалет	10.8		3.40	
		17	туалет	1.3		3.40	
		18	туалет	1.3		3.40	
		19	умывальная	2.1		3.40	
		20	умывальная	4.7		3.40	
		21	коридор	48.0		3.40	
		22	спальная	38.0		3.40	
		23	спальная	33.9		3.40	
		24	спальная	68.7		3.40	
		25	кладовая	4.9		2.50	
		26	тамбур	6.2		2.50	
		27	тамбур	3.6		2.50	
		28	тамбур	5.0		2.50	
2		29	столовая	7.2		2.70	
		30	лестница с площадками	11.3		2.70	
		31	изолятор	7.8		2.70	
		32	кабинет	12.4		2.70	
		33	коридор	9.4		2.70	
		34	изолятор	8.8		2.70	
		35	кабинет	8.1		2.70	
		36	туалет	12.4		2.70	
		37	умывальная	6.9		2.70	
		38	столовая	29.5		2.70	
		39	коридор	4.3		2.70	
		40	туалет	2.0		2.70	
		41	коридор	30.4		2.70	
		42	раздевалка	13.1		2.70	
		43	групповая	30.5		2.70	
		44	кладовая	3.6		2.70	
		45	кладовая	8.2		2.70	
		46	коридор	6.0		2.70	
		47	групповая	69.3		2.70	
		48	лестница	5.0		2.70	
		49	кладовая	1.5		2.70	
Итого по помещению 1-Н:				674.1			
подвал	2-Н	1	кладовая	25.3		2.10	
		2	кладовая	11.2		2.10	
		3	котельная	9.2		2.10	

	4	насосная	11.1	2.10	
	5	хранилище	72.5	2.10	
	6	прачечная	25.1	2.10	
	7	прачечная	58.3	2.10	
Итого по помещению 2-Н:			212.7		
Итого по нежилым помещениям :			886.8		

Итого по строению:


Общая площадь, кв. м: 886.8

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,  
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил:

 / Бондарева Н.В. /

Проверил:

 / Белогурова Т.И. /

Начальник филиала ГУП  
"ГУИОН" ПИБ Курортного и  
Кронштадтского районов

Главный инженер филиала  
ГУП «ГУИОН» ПИБ Курортного и  
Кронштадтского районов

 / И.В. Уханова /



« 18 » апреля 2013 г.



Приложение №10  
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К: ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца» по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 597, лит. К (ремонт, реставрация, приспособление к современному использованию), выполненной ООО «Свод» в 2023 г. (шифр Б597-0-2-9)

**КОПИЯ АКТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЛИЯНИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ВИДОВ РАБОТ НА КОНСТРУКТИВНЫЕ И ДРУГИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НАДЕЖНОСТИ И БЕЗОПАСНОСТИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 13.05.2022Г.**



**АКТ**  
**определения влияния предполагаемых к проведению видов работ**  
**на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности**  
**объекта культурного наследия регионального значения, выявленного объекта**  
**культурного наследия**

" 13 " мая 2022 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители проектной  
 Организации ООО «Свод»

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного  
 наследия (памятников истории и культуры) народов Российской  
 Федерации № МКРФ 03071 от 10 января 2017 г.

составили настоящий акт на предмет определения влияния предполагаемых к  
 проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и  
 безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов  
 Российской Федерации

Объект культурного наследия регионального значения «Финская усадьба Заеца»

(историко-культурное значение и наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск

(город)

ул.

Приморское шоссе

д.

597

лит./корп.

К

офис

-

**I. В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:**

**1. Общее состояние памятника:**

Неудовлетворительное

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)



## 2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) общее состояние:

Неудовлетворительное

б) фундаменты (материал, конструкция, состояние, связи):

Ленточный из гранитных прямоугольной формы блоков, имеются локальные трещины, неравномерные осадки, наличие растительности и органических включений. Фундамент в удовлетворительном состоянии.

в) отмостка:

Отмостка бетонная по периметру здания, имеются трещины шириной раскрытия до 10 мм. Отмостка частично скрыта под слоем грунта и мха. В неудовлетворительном состоянии.

г) стены наружные (материал, конструкция, состояние, связи):

Стены: из бруса, снаружи обшиты профилированной доской (вертикально, горизонтально и под углом – в тимпанах фронтов), окрашены. Повсеместно деструкция, отслоение и утрата отделки и лакокрасочного покрытия. По визуальному осмотру в неудовлетворительном состоянии.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

- Крыша здания вальмовая многоскатная разноуровневая, сложной конфигурации, по деревянной обрешетке и деревянным стропильным фермам, с организованным водоотводом, свесы крыши выполнены по деревянным фигурным кобылкам. По визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;
- Кровля из листовой кровельной стали и частично с металлическим покрытием с имитацией объемной черепицы: имеются локальные участки разрушения стропильных балок, по визуальному осмотру в неудовлетворительном состоянии;
- обрешетка: деревянная, в удовлетворительном состоянии;
- водосточные трубы – металлические, в неудовлетворительном состоянии.

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

Декоративные элементы: вертикальные элементы обшивки углов здания, горизонтальные профилированные тяги, оформление оконных проемов деревянными профилированными наличниками, кроме того в уровне 1-го этажа на южном фасаде и на одном из окон северного имеются стилизованные треугольные сандрики на кронштейнах, ложные балюстрады в подоконном пространстве трех оконных проемов, балясины ограждения в уровне 2-го этажа восточного фасада.



Деревянные элементы крыши с фасадной части имеют повреждения и участки гниения, повсеместно повреждение окраски наружных стен, в неудовлетворительном состоянии.

### 3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) общее состояние:

Неудовлетворительное

б) перекрытия:

Перекрытия – плоские перекрытия по деревянным балкам. Часть перекрытия 1-го этажа – бетонное по металлическим двутавровым балкам. Пространство деревянных перекрытий между потолком и полом заполнено шлаком. Перекрытие над подвалом выполнено по металлическим балкам двутаврового сечения с уложенными между ними мелкогабаритными бетонными плитами 1,2x0,4 м.

Повсеместно наличие протечек, гниение, разрушение деревянных и металлических конструкций. Полное разрушение перекрытия 1-го и 2-го этажа. Состояние неудовлетворительное.

в) полы:

Покрывание полов из паркета, местами покрытого линолеумом и оргалитом, выполнено по двойному настилу из половых досок толщиной 40 мм каждый. На участках полов в осях Б-В/2-4 выполнено устройство покрытия из поздней кафельной плитки. Конструкции полов подвала – бетонная стяжка различной толщины по песчаному основанию. Конструкции полов в уровне чердака – отсутствуют. Многочисленные места с загрязнениями, неровностями поверхности пола, разрушением. Состояние неудовлетворительное.

г) стены внутренние и колонны (материал, конструкция, состояние, связи):

Стены из бревен, отделка из листов сухой штукатурки, ДВП, фанеры и оргалита, окраска – масляными составами. Повсеместно утрата отделки поверхности стен. В неудовлетворительном состоянии.

Колонны – деревянные, сечением 200x200 мм, выполнены в уровне 1-го этажа. В удовлетворительном состоянии.

Перегородки – деревянные с отделкой из ГКЛ и оргалита, окраска масляными составами. Перегородки подвала – кирпичная кладка со штукатуркой и побелкой. Локальные участки с механическим разрушением. В неудовлетворительном состоянии.

д) дверные и оконные проемы и их заполнение:

Проемы оштукатурены, окрашены масляными составами в белый цвет, повсеместно наблюдается повреждение лакокрасочного покрытия, перекося и местами утрата



оконных рам.

Оконные заполнения – деревянные рамы с остеклением. Многочисленные участки с полной утратой оконных заполнений. Дверные заполнения – деревянные рамы с филенчатыми дверьми, одно-, полуторо- и двухстворчатые, наблюдаются красочные наслоения, следы механических повреждений обвязок, частичная утрата филенок. Состояние неудовлетворительное.

ж) лестницы и крыльца:

Главная парадная деревянная лестница здания - двухмаршевая, с деревянными ступенями по деревянным косоурам. Узкая деревянная лестница на 3-й этаж в башне. Деревянная лестница в центральной части здания, ведущая на чердак. Лестница во второй части здания – двухмаршевая, с деревянными ступенями по деревянным косоурам. Все элементы лестниц окрашены масляными составами. В приямках выполнены каменные ступени. Наблюдается локальная утрата стоек ограждений, участки с проседанием одной стороны марша, сколы и деструктивное разрушение ступеней. Состояние лестниц – неудовлетворительное.

Перед входами в здание со стороны северного фасада выполнено устройство бетонных крылец с наличием растительности и мхов на поверхности. Перед входом на веранду со стороны южного фасада полностью разрушено деревянное крыльцо. Состояние крылец – неудовлетворительное.

з) внутренние санитарно- и электротехнические системы:

Инженерные коммуникации: почти полностью демонтированы. Состояние – неисправное.

#### **4. Виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия:**

##### **I. Реставрация (ремонт) фасадов и кровли:**

- 1.1. Восстановление исторического архитектурного декора;
- 1.2. Проект реставрации (воссоздания) деревянных оконных заполнений с восстановлением исторической расстекловки и формы оконной коробки;
- 1.3. Восстановление крылец и приямков;
- 1.4. Ремонт покрытия кровли.

##### **II. Реставрация интерьеров:**

- 2.1. Реставрация деревянных ограждений и поручней лестниц;
- 2.2. Реставрация лестничных площадок;



- 2.3. Реставрация деревянных ступеней;
- 2.4. Реставрация отделки главного холла.

### **III. Реставрация (воссоздание) ограды:**

- 3.1. Реставрация, усиление сохраняемых опорных столбов;
- 3.2. Воссоздание утраченных опорных столбов и металлического ограждения.

### **IV. Ремонт и приспособление объекта к современному использованию:**

- 4.1. Восстановление целостности и несущей способности участков фундаментов. Демонтаж деструктивных участков, восстановление целостность кладки цоколя. Полностью заменить отмостку.
- 4.2. Замена сгнивших конструкции стен, перегородок, колонн, с сохранением исторической планировки. Устранение причин проникновения влаги в конструкции;
- 4.3. Восстановление перекрытий с частичной заменой балок, замена сгнивших участков перекрытий, замена (ремонт) межбалочного заполнения.
- 4.4. Полная замена перегородок, чистовой отделки полов, стен, потолков во всех помещениях здания;
- 4.5. Демонтажу оставшихся инженерных коммуникаций;
- 4.6. Устройство новых инженерных коммуникаций, отвечающих требованиям современных норм;
- 4.7. Перепланировка помещений, с сохранением исторической планировки в пределах капитальных стен.



**II. Выводы:**

Предполагаемые к выполнению указанные виды работ **оказывают** влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия

**III. Подписи сторон:**

Представители проектной организации:

Руководитель организации

*Семенов А.П.*

Главный архитектор проекта

*Перфильева А.Г.*

Главный инженер проекта

*Рябов П.Г.*

