

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной ООО «РСК АНТИК» в 2026 году.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии: Саюшев Б.М, Куминов С.Е., Курленьиз Г.А. (*Приложение № 9*) на основании договоров с экспертами от 27.08.2026 №№ ПД-13-01/2026/Э1, № ПД-13-01/2026/Э2, № ПД-13-01/2026/Э3.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 27 августа 2026 года по 30 августа 2026 года.

2. Место проведения экспертизы:

Санкт Петербург, город Зеленогорск.

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «РСК АНТИК»: 197198, г.Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д. 1/32, лит. А, пом. 3Н/5, ИНН 7814294120/КПП 781301001, телефон: +7 812 602 74 70, e-mail: rskantik@yandex.ru.

4. Фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность эксперта:

1) Председатель Экспертной комиссии:

САЮШЕВ [REDACTED] образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ). Кафедра реставрации и реконструкции архитектурного наследия 2011 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 18 лет, место работы: ООО «А-проект», должность – заместитель главного архитектора. Аттестован на первую категорию архитектора (направление-проектные работы по реставрации и консервации на объектах культурного наследия). Приказ МК РФ №4605-12-05 от 28.07.2016. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ: № 1003 от 03.06.2025. Объекты экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных

объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов.

2) Ответственный секретарь Экспертной комиссии:

КУМИНОВ [REDACTED] образование среднее высшее, закончил ГОУВПО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет»: диплом бакалавра АБВ №0612206, выдан 27 июня 2003 г., диплом магистра ВМА №0043117, выдан 24 июня 2005 г. ФГАОУВО «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого»: диплом о профессиональной переподготовке по программе "Промышленное и гражданское строительство" № 781900006086, выдан 26 апреля 2017 г., стаж работы 17 лет, место работы - ООО "А-проект" (должность – Генеральный директор). Аттестован специалиста - инженер I категории в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей приказом Министерства культуры России от 12.10.2018 № 1788. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК № 1102 от 24.06.2025) следующих объектов: проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов.

3) Член Экспертной комиссии:

КУРЛЕНЬИЗ [REDACTED], образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, диплом ВСГ № 1265104, выдан 25.06.2008 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 17 лет, место работы: генеральный директор ООО «Секонда Вита». Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ № 2519 от 30.08.2023. Объекты экспертизы: проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов

и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ № 1392 от 31.07.2025. Объекты экспертизы: 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, границ территории объекта культурного наследия; документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции) и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Настоящим подтверждаем, что предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной ООО «РСК АНТИК» в 2026 году, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026,

разработанная ООО «РСК АНТИК» в 2026 году.

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно:

- копия распоряжения КГИОП от 21.12.2016 № 10-713 «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 «Вилла Айнола», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» *(Приложение № 1)*;

- копия распоряжения КГИОП от 17.09.2025 № 265-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» *(Приложение № 2)*;

- копия распоряжения КГИОП от 31.10.2019 № 07-19-484/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» *(Приложение № 3)*;

- копия распоряжения КГИОП от 27.10.2025 № 707-об/25 «О несении изменений в распоряжение КГИОП от 31.10.2019 № 07-19-484/19» *(Приложение № 3)*;

- 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 здания) от 25.08.2025 № 01-21-2204/25-0-1 *(Приложение № 5)*;

- 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 и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории) от 26.08.2025 № 01-21-2203/25-0-1 *(Приложение № 5)*;

- копия разрешения КГИОП от 02.03.2026 № 01-38-64/26-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения (комплексные научные исследования в рамках разработки проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования) *(Приложение № 5)*;

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953 на здание с кадастровым номером 78:38:0022436:5 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А *(Приложение №6)*;

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850 на земельный участок с кадастровым номером 78:38:0022436:32 по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А *(Приложение №6)*;

- копия градостроительного плана земельного участка № РФ-78-1-42-0-00-2025-

2071-0 по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А 78:38:0022436:32 (рег.№ 01-24-3-2070/25 от 29.07.2025) (*Приложение №7*);

- копия технического паспорта на здание нежилое по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Приморское шоссе, д.521, лит.А, составленного 31.07.2001 Проектно-инвентаризационным бюро Курортного района (*Приложение №8*);

- копии архивных поэтажных планов на строение литер А по Приморскому шоссе, д.521, г. Зеленогорск, Курортного района, составленных по состоянию на 2007 год Сестрорецким проектно-инвентаризационным бюро; копия экспликации к планам строения по адресу: г.Зеленогорск, Приморское ш. д. 521 лит. "А" от 23.07.2001 (*Приложение №8*);

- проектная документация: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанная ООО «РСК АНТИК» в 2026 году.

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

По результатам изучения и анализа представленной заказчиком экспертизы документации, натурного исследования объекта и анализе технических документов, экспертами установлено, что на момент проведения настоящей экспертизы выполнены следующие работы, а именно:

- демонтаж внутренней обшивки сруба до бревен
- демонтаж внутренних дверных заполнений
- демонтаж внутренней нитки оконных заполнений
- демонтаж конструкций потолков до балок перекрытий
- демонтаж перегородок в поздних мансардах
- демонтаж конструкций чистых полов до дощатого настила пола 1-го этажа, пола 2-го этажа

Экспертам не представилось возможным оценить состояние объекта культурного наследия до проведения указанных работ, однако по результатам визуального осмотра памятника, анализа исходно-разрешительной и экспертируемой проектной документации экспертами сделаны выводы о том, что выполненные работы не привели к изменению предмета охраны объекта культурного наследия, а также к ухудшению технического состояния объекта культурного наследия. Выполненные работы проведены на основании разрешения КГИОП от 02.03.2026 № 01-38-64/26-0-1 (комплексные научные исследования в рамках разработки проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования) (*Приложение № 5*), в соответствии с экспертируемым проектом в рамках комплексных научных исследований и направлены на изучение сруба здания без вмешательства в наружную обшивку во избежание намокания конструкций; на изучение наличия исторических частей кровли; уточнения габаритов и местоположения оконных и дверных проемов; уточнения истории перестроек здания.

Вышеуказанные обстоятельства не влияют на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы, поскольку не нарушают

законодательство Российской Федерации. Иные сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 (в действующей редакции) и Постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).

Заключение экспертизы оформлено в виде Акта с учетом требований, изложенных в Постановлении Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы эксперты ознакомились с проектной документацией на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной ООО «РСК АНТИК» в 2026 году, провели анализ исходно-разрешительной документации для разработки проекта, произвели натурное освидетельствование объекта, провели необходимые научные исследования, определили порядок работы и принятие решений экспертами.

В результате перечисленных мероприятий было получено представление об объемах и содержании планируемых работ в целях сохранения объекта культурного наследия. В процессе визуального осмотра была проведена фотофиксация современного состояния объекта, составлен альбом фотофиксации (*Приложение № 4*).

В рамках настоящей экспертизы экспертами был проведен анализ историко-архивных и библиографических исследований в объеме необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений. Выполнены историко-архивные и библиографические исследования в фондах и архивах сектора хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП (архив КГИОП), а также электронных ресурсах. В ходе проведения архивно-библиографических исследований были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены историческая справка и альбом исторической иконографии (*Приложение № 10*).

При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), обеспечена объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность выводов; самостоятельно оценены результаты исследований, ответственно и точно

сформулированы 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.

Проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком. Проведенные исследования и анализ проектной документации: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной ООО «РСК АНТИК» в 2026 году, стали обоснованием выводов настоящей экспертизы.

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

10.1. Общие данные:

На основании распоряжения КГИОП от 21.12.2016 № 10-713 объект культурного наследия с наименованием, датой сооружения и автором: «Вилла Айнола», 1907-1917 гг., гражд. инж. Н.М.Салько, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А, включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения (*Приложение № 1*).

Распоряжением КГИОП от 21.12.2016 № 10-713 утверждены границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (*Приложение № 1*). Территория объекта культурного наследия включает здание виллы, сад, гидротехнические сооружения: пруд, ручей, мост-плотину, фонтан, а также малые архитектурные формы (беседку).

Распоряжением КГИОП от 17.09.2025 № 265-рп утвержден предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола».

Видовые характеристики предмета охраны объекта культурного наследия включают (*Приложение № 2*): объемно- планировочное и пространственное решение территории; объемно-пространственное решение; конструктивная система; объемно- планировочное решение; архитектурно-художественное решение фасадов.

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» утверждено распоряжением КГИОП от 31.10.2019 № 07-19-484/19 (*Приложение № 3*).

Распоряжением КГИОП от 27.10.2025 № 707-об/25 внесены изменения в распоряжение КГИОП от 31.10.2019 № 07-19-484/19 (*Приложение № 3*) в части предмета охраны объекта культурного наследия и паспорта объекта, оформленного КГИОП 09.10.2025.

Документы технического учета представлены в *Приложении №8*: копия

технического паспорта на здание нежилое по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Приморское шоссе, д.521, лит.А, составленного 31.07.2001 Проектно-инвентаризационным бюро Курортного района; копии архивных поэтажных планов на строение литер А по Приморскому шоссе, д.521, г. Зеленогорск, Курортного района, составленных по состоянию на 2007 год Сестрорецким проектно-инвентаризационным бюро; копия экспликации к планам строения по адресу: г.Зеленогорск, Приморское ш. д. 521 лит. "А" от 23.07.2001.

Согласно сведениям из ЕГРН об объекте недвижимости и зарегистрированных правах здание с кадастровым номером 78:38:0022436:5 и земельный участок с кадастровым номером 78:38:0022436:32 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А, находятся в собственности одного физического лица (*Приложение № 6*). Земельный участок с кадастровым номером 78:38:0022436:32 полностью расположен в границах территории объекта культурного наследия.

Земельный участок граничит:

- с западной стороны: с территорией зеленых насаждений общего пользования городского значения, в том числе часть территории объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (сад, гидротехнические сооружения, фонтан и беседка, являющиеся предметом охраны);
- с северной стороны: с нежилым зданием, расположенным по адресу Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера Б (не является объектом культурного наследия);
- с восточной стороны: с дачным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Нижняя улица, дом 2, литера Б (не является объектом культурного наследия);
- с южной стороны: с Приморским шоссе.

10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта):

Город Зеленогорск (историческое финское название Терийоки (Териоки, фин. Terijoki) расположен на Карельском перешейке, на северном побережье Финского залива. Эти земли, ранее принадлежавшие Швеции, были присоединены к России в ходе Северной войны 1700 – 1721 гг., и стали частью Выборгской провинции, затем Выборгской губернии. В 1811 г. они вошли в состав Великого Княжества Финляндского.

Кардинальные изменения в жизни и облике прибрежных территорий произошло во второй половине XIX в. В 1870 г. была открыта железная дорога, связавшая финский город Риихимяки и Санкт-Петербург. Дорога прошла через Карельский перешеек, соединив поселения, расположенные вдоль берега Финского залива. Это стало ключевым моментом в истории их развития. С появлением железнодорожного сообщения жителям Санкт-Петербурга стало легко добираться до побережья Финского залива. При этом железная дорога проходила недалеко от берега, что способствовало привлечению сюда отдыхающих.

Постепенно Карельский перешеек становится одним из любимых мест отдыха жителей российской столицы, превратившись в дачную зону. Начинается период

активной застройки территорий, расположенных в районе железной дороги, рядом со станциями. На берегу залива возводятся роскошные особняки знати. Горожане среднего достатка строили свои дачи на более дешевых территориях, меньшего размера и расположенных дальше от побережья.

Исследуемая деревянная дача расположена в восточной части г. Зеленогорск. Эта территория относится к историческому району Оллинпяа (Ollinpää).

На территории, ограниченной Красноармейской, Нижней, Артиллерийской улицами и Приморским шоссе, расположен усадебный комплекс, сохраняющий элементы первоначальной планировки сада с гидротехническими сооружениями и усадебный дом. Изучение планов Терийок XIX – XX вв. позволяет сделать вывод, что планировка данного квартала, ограниченного тремя улицами и шоссе, сложилась к 1880-м годам.

Участок земли в поселке Терийоки в непосредственной близости от Финского залива был выкуплен в начале XX века статским советником Николаем Марковичем Салько (1842-1912 гг.). В отставке Салько был гражданским инженером, действительным членом общества архитекторов и архитектором Дворцового Управления.

В 1907-1917 гг. на участке выстраивается деревянный вытянутый одноэтажный дом с мансардой с большими полукруглыми окнами главного фасада, открытой верандой, балконом над портиком из четырёх колонн. Перед фасадом усадебного дома организован пруд с плотиной и мостиком. В южной части усадьбы неподалеку от пруда установлена деревянная беседка.

За несколько лет до революции А. М. Салько продал виллу некоей Айно Гранлунд, которая назвала её вилла Айнола, т.е. «место Айно».

Во время русско-финской войны 1939 – 1940 годов большая часть населения приграничной территории была эвакуирована. 1 декабря 1939 года советские войска вошли в Терийоки, где было сформировано правительство «Финляндской Демократической республики», во главе которого был поставлен Отто Куусинен.

В 1939 г. здание виллы в качестве личной резиденции было передано Отто Куусинену – главе «Финляндской Демократической республики», в связи с этим вилла Айнола, представляет не только художественную, но и историко-мемориальную ценность, как место, с которым связан один из периодов в истории финского государства и местности Терийоки. Само правительство разместилось в бывшей даче Новикова (Исполкомовская ул., 6).

Накануне подписания мирного договора 12 марта 1940 г. терийокское правительство самораспустилось.

После войны вилла Айнола была передана дачному хозяйству для размещения гостиницы «Ривьера» («Северная Ривьера»). До 1960-х годов она оставалась единственной гостиницей в городе.

В 1948 г. в гостинице был произведен ремонт, о чем сообщала газета «Ленинградская Здравница»: «После ремонта открылась гостиница «Ривьера». Снаружи она окрашена в светло-оранжевый цвет, колонны белые, внутри произведен косметический ремонт и заменена вся обстановка новой – поставлены никелированные кровати, столы, во всех номерах полы покрыты линолеумом. В гостинице работает телефон, по которому можно связаться в любое время с Ленинградом и районами. Действует ресторан первого разряда. Посетители обслуживаются как внутри ресторана, так и на террасе, на открытом воздухе, у водопада. С 6 часов играет аккордеонист». Вероятно, именно в процессе ремонта были утрачены элементы первоначальной отделки интерьеров.

В 1980-1990-ые гг. в здании виллы располагается администрация Зеленогорского муниципального образования.

В 1990 г. был выполнен капитальный ремонт здания, вероятно, тогда же двускатная кровля была заменена на мансардную с переломом. После чего дача была передана районной администрации г. Зеленогорска.

В 2001 г. здание усадьбы включено КГИОП в "Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

В 2007 году в одной из комнат разместилась мастерская художника Владимира Гарде.

В 2007 г. ООО «Ленводопроект» разработало проект капитального ремонта плотины. В 2009 г. – он был реализован.

В 2016 г. согласно Распоряжению КГИОП от 21.12.2016 № 10-713 «Вилла Айнола» (г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 521, лит. А) включена в единый государственный реестр в качестве объекта культурного наследия регионального значения.

10.3. Описание объекта, современное состояние:

Рассматриваемое здание объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» располагается чуть в стороне от Приморского шоссе, среди лесных насаждений. Здание прямоугольной конфигурации в плане, деревянное, одноэтажное на подвалах. Архитектурно-художественное решение фасадов выполнено в стиле неоклассицизм, изначальная композиция фасадов симметричная. Фасады решены лаконично.

Средняя часть здания со стороны западного фасада выступает за линию фасада, надстроена мезонином с широким балконом, мезонин увенчан треугольными фронтонами со стороны восточного и западного фасадов. Фронтон западного фасада гладкий, в центре тимпана восточного фасада выполнена полуциркулярная люкарна. Мезонин перекрыт двускатной кровлей.

Главный вход расположен со стороны западного фасада в ризалите, вход симметрично акцентирован двумя парами вынесенных вперед колонн тосканского ордера. Колонны поддерживают широкий балкон мезонина, огражденный деревянной балюстрадой. Фронтон и венчающий карниз портика декорированы дентикулами. Высокое крыльцо здания ограждено деревянной балюстрадой с оштукатуренными тумбами, завершается лестницей в 4 ступени, покрытие пола выполнено каменными плитами. Со стороны западного фасада выполнена металлическая эвакуационная лестница без декоративного покрытия (поздняя).

К крыльцу главного входа западного фасада примыкают симметричные террасы на всю ширины фасада (частично утрачены).

Восточный фасад решен с центральным расположением четырехколонного портика (утрачен). Северный и южный фасады решены без акцентных деталей объема и архитектурного оформления.

Оконные и дверные проемы прямоугольной формы, декорированы наличниками, заполнения – деревянные, окна выполнены в две нити. На выступающем объеме мезонина западного фасада и в его боковых частях выполнены полуциркулярные окна с мелкой расстекловкой.

Планировка первого этажа здания – коридорная с расположением небольших комнат

в 1-2 окна по обеим сторонам. Межэтажная лестница – деревянная. Планировка мансардного этажа – коридорная с расположением небольших комнат в 1-2 окна по обеим сторонам с центральным анфиладным пространством в объеме мезонина.

Здание виллы окружено садом, планировка сада – пейзажная, сочетание локальных, открытых пространств (газонов, дорожек и площадок) с ландшафтными группами кустарников и деревьев. В центре сада в непосредственной близости от главного входа в здание обустроено небольшое водохранилище, получившееся в результате запруды ручья. Плотина ручья с водосбросом открытого типа декорирована крупными валунами. Мост плотины арочного типа, ограждение моста - деревянное с балясинами. В отдалении от здания расположены деревянная беседка (утрачена) и круглый в плане фонтан. В настоящее время сохранилась каменная чаша, фонтан не функционирует.

Визуальный осмотр дополнительно подтвержден фотофиксацией, выполненной в ходе проведения настоящей историко-культурной экспертизы (*Приложение № 4*).

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

11.1. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы:

- Материалы фотофиксации (*Приложение № 4*);
- Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры (*Приложение № 10*).

11.2. Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература:

Нормативно-правовые документы:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- ГОСТ Р 55528-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
- ГОСТ Р 55567-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры».
- ГОСТ Р 56891.1-2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации;
- ГОСТ Р 56891.2-2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры;
- ГОСТ Р 56905-2016 Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования.
- ГОСТ Р 21.101-2026 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система

проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

- Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Минкультуры России от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП).

- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП.

Библиография:

1. Г.В. Барановский. «Архитектурная энциклопедия второй половины XIX века». СПб., 1902 –1908.
2. Козлов А.Н. Проекты дач загородных деревянных домов и хозяйственных построек с детальными рисунками. М., 1902.
3. Греф М. Мотивы дачной деревянной архитектуры. СПб., 1903.
4. Карпович В.С. Мотивы деревянной архитектуры. СПб., 1903.
5. Астер Г. Проекты деревянных домов – дач для небольших семейств. СПб., 1904.
6. Папенгут А.Ф. Деревянные дома – дачи. Руководство к постройке. СПб., 1904.
7. Стори В.Г. Проекты дач, особняков бревенчатых, каменных и смешанных беседок, оград, ворот и трельяжей в разных стилях. СПб., 1912.
8. Стори В.Г. Новый стиль. 70 проектов каменных и деревянных дач, особняков и загородных домов. СПб., 1913.
9. Стори В.Г. Дачная архитектура за границей. Фасады и планы каменных и деревянных построек в новых стилях. СПб., 1913.
10. В.С. Карпович, художник-архитектор. Особняки в городе и деревне. Введение Д.Д. Протопопов. СПб., 1913. С. 44 (В.В. Протопопов).
11. Тилинский А.И. Проекты и подробные сметы дач в 750 и 2500 рублей. СПб., 1914.
12. Стори В.Г. Окна и двери. Пг., 1915.
13. Дачные местности по Финляндской железной дороге (Тери-юки, Тюресева, Ваммельсуу, Черная речка, Метсекюля). Составил и издал Н. Федотов. СПб., 1889.
14. Общество благоустройства дачной жизни в Териоках. Краткий обзор деятельности Общества благоустройства дачной жизни в Териоках. СПб., 1896.
15. Весь Петербург. СПб., 1902.
16. Путеводитель по дачным окрестностям г. Петербурга на 1903 год. Издание О.С. Иодко. СПб., 1903.
17. Н. Федотов. Иллюстрированный путеводитель по Финляндии. Курорты, санатории, дачные и живописные местности. СПб., 1908.
18. Путеводитель по Финляндии. Под ред. Карелина. СПб., 1911.
19. Грэнхаген К.Б. Спутник по Финляндии. Курорты, дачные и живописные местности Карелии, Саволакса, Нюландии, Коренной Финляндии, Сатакунты, Тавастланда и Эстерботнии. 1899 –1914. СПб., 1914.
20. Газета «Ленинградская Здравница». 1948 г.
21. Молотков Г.С. Зеленогорск. Л., 1965.
22. Пышновская О.М., Усыскин Г.С. Зеленогорск. Л., 1978.
23. Кяхенен Э. Прежние Териюки – деревенские воспоминания. Перевод с финского А.К. Молчанова, Е.А. Балашова. Коуволла, 1982.

24. 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.

25. Терийокский альбом. Вып.2. Терийоки. Зеленогорск. 1548 – 1998. История, культура, традиции. Сост. К.В. Тюников. СПб., 1999.

26. Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2003.

27. Балашов Е.А. Карельский перешеек. Земля неизведанная. Часть 1. Юго-Западный сектор: Кивеннапа – Терийоки [Первомайское – Зеленогорск]. СПб., 2003.

28. Молчанов А.К. Терийоки – Зеленогорск. СПб., 2004.

29. Усыскин Г.С. Привет из Терийоки (из прошлого Зеленогорска) // История Петербурга. № 4(20). 2004. С. 44-46.

30. Курортный район. Страницы истории. Выпуск II. СПб., 2006.

31. Тюников К. Терийоки. Зеленогорск и окрестности. 1548 – 2008. СПб., 2008.

Архивы:

1. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП (архив КГИОП): Инв.№ Н-7889, инв.№ 737/Н-13991.

Электронные ресурсы:

1. <http://terijoki.spb.ru>

2. <http://www.aroundspb.ru>

3. http://www.talaakso.fi/suomi/harrastukset/historiakuvat/terijoki_vanha.phpu

Перечень библиографических, архивных и иных источников приведен в *Приложении № 10* к настоящему Акту.

12. Обоснования вывода экспертизы:

Исследуемая проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанная ООО «РСК АНТИК» в 2026 году, представлена в следующем составе:

Номер п/п	Обозначение	Наименование
		Раздел 1. Предварительные работы
1.1	ПД-13-01/2026-ИРД	Подраздел 1. Исходно-разрешительная документация
1.2	ПД-13-01/2026-ПИ	Подраздел 2. Предварительные исследования
1.3	ПД-13-01/2026-ФФ	Подраздел 3. Фотофиксация объекта до начала производства работ
		Раздел 2. Комплексные научные исследования
2.1	ПД-13-01/2026-ИАИ	Подраздел 1. Историко-архивные и библиографические исследования
2.2	ПД-13-01/2026-ОЧ	Подраздел 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи
2.3	ПД-13-01/2026-ИТИ.	Подраздел 3. Инженерно-технические исследования.

	ХТИ	Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
		Подраздел 4. Инженерные изыскания
2.4.1	ПД-13-01/2026-ИГДИ	Часть 1. Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям
2.4.2	ПД-13-01/2026-ИГИ	Часть 2. Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям
2.5	ПД-13-01/2026-КНИ	Подраздел 5. Отчет по комплексным научным исследованиям
		Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования
3.1	ПД-13-01/2026-ПЗ	Подраздел 1. Пояснительная записка
3.2	ПД-13-01/2026-ПЗУ	Подраздел 2. Схема планировочной организации земельного участка ПЗУ
		Подраздел 3. Архитектурные решения
3.3.1	ПД-13-01/2026-АР-1	Часть 1. Проект реставрации и ремонта
3.3.2	ПД-13-01/2026-АР-2	Часть 2. Проект приспособления для современного использования Дизайн
3.4	ПД-13-01/2026-КР	Подраздел 4. Конструктивные решения
3.5	ПД-13-01/2026-ИОС	Подраздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий
3.6	ПД-13-01/2026-ТР	Подраздел 6. Технологические решения
3.7	ПД-13-01/2026-ПОР	Подраздел 7. Проект организации работ
		Подраздел 8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
3.8.1	ПД-13-01/2026-ПБ-1	Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
3.8.2	ПД-13-01/2026-ПБ-2	Часть 2. Автоматическая установка пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре
3.9	ПД-13-01/2026-ОДИ	Подраздел 9. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов
3.10	ПД-13-01/2026-ВОР	Подраздел 10. Ведомость объемов работ

Проектная документация разработана ООО «РСК АНТИК» в 2026 году с целью проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026.

Право проектной деятельности ООО «РСК АНТИК» на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия осуществляется в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 03205 от 04.02.2016, переоформлена на основании приказа № 2236 от 03.10.2016.

Проектная документация.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного

использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанная ООО «РСК АНТИК» в 2026 году, выполнена в соответствии с заданиями КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.08.2025 № 01-21-2204/25-0-1, от 26.08.2025 № 01-21-2203/25-0-1, на основании комплексных научных исследований и с учетом сохранения предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 17.09.2025 № 265-рп.

Раздел 1. Предварительные работы. Подраздел 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: ПД-13-01/2026-ИРД) содержит исходные и разрешительные материалы, являющиеся основанием для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, включая задания КГИОП от 25.08.2025 № 01-21-2204/25-0-1, от 26.08.2025 № 01-21-2203/25-0-1, учетные, технические и правоустанавливающие документы, согласования и утверждения, а также иные документы, полученные от уполномоченных государственных органов, и специализированных организаций для разработки и согласования проектной документации.

Раздел 1. Предварительные работы. Подраздел 2. Предварительные исследования (шифр: ПД-13-01/2026-ПИ). Раздел содержит программу научно-исследовательских работ, послужившей основой для разработки раздела «Комплексные научные исследования» в составе экспертируемой проектной документации.

Комплексные научные исследования проведены на основании разрешения КГИОП от 02.03.2026 № 01-38-64/26-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения в рамках разработки проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования (Приложение № 5).

В графической части раздела представлены: схема шурфов, вскрытий перекрытий, обшивки фасада, стен и перегородок, календарный график комплексных научных исследований, сравнительная таблица поэтажных планов объекта.

Также проектной организацией разработан 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 (далее – Акт влияния) 13.01.2026 и представлен в указанном разделе проектной документации. В Акте влияния содержатся общие сведения и описание технического состояния памятника, а также видов работ, предполагаемых к выполнению на объекте культурного наследия. Проектом предусмотрены:

1. Ремонт фундаментов.
2. Замена поврежденных гнилью венцов сруба.
3. Замена поврежденных гнилью колонн на западном фасаде.
4. Восстановление конструкции портика на восточном фасаде.
5. Восстановление исторической штукатурной отделки фасадов с утеплением фасадов
6. Восстановление утраченного фасадного декора.
7. Восстановление исторической конфигурации и высотных отметок крыши левого и правого объёмов здания.
8. Восстановление исторической конфигурации оконных и дверных проемов.

9. Замена дверных заполнений, не соответствующих историческому облику.
10. Замена оконных заполнений, не соответствующих историческому облику.
11. Реставрация исторических столярных заполнений оконных проёмов.
12. Ремонт перекрытия над подвалом, межэтажного перекрытия, чердачного перекрытия.
13. Ремонт полов.
14. Ремонт инженерных систем (водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, электроснабжение).

При проведении данных работ, указанных в Акте влияния: сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия.

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.

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению виды работ на объекте культурного наследия, не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола».

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 виды работ в соответствии с экспертируемой проектной документацией не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» 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.

Раздел 1. Предварительные работы. Подраздел 3. Фотофиксация объекта до начала производства работ (шифр: ПД-13-01/2026-ФФ). В разделе представлены материалы фотофиксации, фиксирующие существующее состояние памятника в границах проведения работ, включая схемы фотофиксации с привязкой к объекту, выполненные до начала проведения работ с подробной фотофиксацией территории объекта, фасадов, внутренних и подвального помещений объекта.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Подраздел 1. Историко-архивные и библиографические исследования. (шифр: ПД-13-01/2026-ИИ). Раздел содержит результаты проведенных историко-архивных и библиографических исследований, включая историческую справку об объекте культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» и иконографию, отражающие этапы строительства, использования и его основных изменений.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Подраздел 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи. (шифр: ПД-13-01/2026-ОЧ). Разделы содержат натурные архитектурные исследования: архитектурные обмеры в границах проведения работ. В разделе даны основные планировочные решения, план

кровли, разрезы, чертежи фасадов и деталей оформления фасадов объекта, ведомости дверных и оконных заполнений.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Подраздел 3. Инженерно-технические исследования. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам. (шифр: ПД-13-01/2026-ИТИ.ХТИ).

В разделе представлено обследование технического состояния здания, по результатам которого установлено следующее:

Фундаменты.

Общее техническое состояние бутовых и валунных фундаментов – ограниченно работоспособное.

Цоколь.

Цоколь на западном, северном и восточном фасадах кирпичный оштукатуренный. Кладка цоколя сложена из полнотелого керамического кирпича на цементно-песчаном растворе. Кладка цоколя проходит без стыков в местах пристройки объемов к северному крылу здания в осях 1-3/Д-И и южному крылу в осях 10-12/Д-И. Вероятно, кирпичный цоколь перекладывался уже после устройства пристроек. Частично цоколь скрыт культурным слоем. В цоколе на восточном и западном фасадах имеются продухи для вентиляции подполья размерами в среднем 100х100мм.

На южном фасаде цоколь выполнен в виде бутовой кладки, обмазанной цементным раствором. В кладке цоколя выполнен дверной проем для доступа в подвал продухи и два окна.

По северному и восточному фасадам кирпичная кладка не доведена до отметки верха цоколя, на этих участках выполнена зашивка доской в плоскости цоколя. Верх цоколя накрыт доской, на доску установленокрытие из оцинкованной стали. Окрытие деформировано, местами отсутствует. Дощатая обшивка повреждена гнилью в местах повреждения покрытия.

Отмостка отсутствует.

Общее техническое состояние кирпичного цоколя – ограниченно работоспособное с аварийными участками.

Вертикальные несущие конструкции.

Наружные стены выполнены в виде сруба из двухкантного бруса. Стены опираются на кирпичную кладку цоколя либо плиты БПР, уложенные поверх кирпичной кладки. Гидроизоляция между цоколем и срубом не выполнялась, в связи с этим нижние венцы сруба одноэтажных крыльев по периметру здания повреждены гнилью. Наблюдаются многочисленные следы протечек, повреждение гнилью верхних венцов стен по осям Д, И.

Конструкции наружных стен осях 1-3 и 10-12 по осям Д, И выполнены без переруба со стенами остальной части здания (объем, пристроенный при реконструкции здания в 1950-е гг.).

Участок стены восточного фасада в осях И/4-8 выполнен без переруба со внутренними поперечными стенами. Вероятно, участок сруба был заменен при капитальном ремонте здания в 1980-е гг., тогда же был утрачен портик на этом фасаде. Соседний участок сруба в осях И/8, не подвергавшийся ремонту, поврежден биодеструкторами на всю глубину.

Со стороны фасада наружные стены обшиты вагонкой различного сечения. Доски обшивки под оконными проемами расположены вертикально, от низа проемов до верха этажа – горизонтально. Участки обшивки по высоте фасада разделяются поясками

из доски с закрепленным к ним покрытием из оцинкованной стали.

По иконографическим материалам, фасады здания были оштукатурены. В ходе обследования штукатурной отделки наружных стен под дощатой обшивкой фасада не обнаружено.

Со стороны интерьера наружные стены защищены листами ДСП по обрешетке из досок. При выполнении вскрытий обнаружены фрагменты исторической отделки стен: участки обшивки калеванной доской в верхней части стен.

Внутренние стены выполнены в виде сруба из двухкантного бруса, часть стен из бревен. Стены опираются на ленточные фундаменты, выполненные из валунов без раствора. Между нижним венцом и фундаментами проложены выравнивающие подкладки из доски и проложены подкладки из толя. Внутренние стены 1 этажа в осях 3/Д-Ж (бывшая наружная стена до реконструкции в 1950-х гг) и в осях 8/Ж/И были демонтированы от нижнего венца до уровня перекрытия над 1 этажом. Со стороны интерьера стены защищены листами ДСП по обрешетке из досок. При выполнении вскрытий обнаружены фрагменты исторической отделки стен: участки обшивки калеванной доской и оклейка сруба газетами под обои. Участки обшивки окрашены масляной краской различных цветов. Обои не сохранились.

Общее техническое состояние наружных и внутренних стен из бруса и бревен – ограниченно работоспособное с аварийными участками.

Крыша и кровля.

Стропильная система центральной части здания -висячие стропила из бруса. Стропильные ноги соединяются с затяжками на врубках. Обрешетка с прозорами выполнена из необрезной доски. Кровля выполнена из стальных листов на фальцевом соединении. Водосточная система не организованная.

Общее техническое состояние деревянных стропильных конструкций – ограниченно работоспособное.

Перекрытия.

Конструкции пола 1 этажа деревянные. Балки опираются на гранитные валуны. Для выравнивания балок по высоте использовались подкладки из доски. На балки установлены лаги, по лагам выполнен дощатый настил. К низу балок закреплены черепные бруски и уложен дощатый накат. Пространство между балок засыпано шлаком.

Во всех помещениях и коридорах полы поздние - линолеум в 2-3 слоя. Дощатый настил в центральной части здания выполнен из необрезных досок, сверху уложены шпунтованные доски. Поверхность пола под линолеум выравнивалась щитами ДСП. В крыльях полы под линолеумом выполнены из шпунтованной доски, в т.ч. в помещениях пристроен с торцов здания. В с/у пол из керамической плитки без покрытия по цементной стяжке, залитой поверх дощатого настила.

Над подпольем в осях 9-12/Ж-И выполнено перекрытие по балкам из двутавра 16Б. По нижним полкам балок выполнены участки плиты из железобетона, либо из бетона с кирпичным боем. По верхним полкам балок уложены лаги и по лагам выполнен дощатый настил.

Перекрытия над 1 этажом центральной части здания в осях 5-8/В-И выполнены по балкам из бруса. Балки опираются на наружные и внутренние стены. На балки установлены лаги, по лагам выполнен дощатый настил, сверху уложены шпунтованные доски. Снизу балки подшиты листами ДСП по обрешетке из досок.

Перекрытия над 1 этажом в осях 1-5/Д-И, 8-12/Д-И выполнены по балкам из бруса.

Часть балок усилена накладками из досок с 2 сторон. Балки опираются на наружные и внутренние стены, установлены. На балки установлены лаги, по лагам выполнен дощатый настил. К низу балок закреплены черепные бруски и уложен дощатый накат. Пространство между балок засыпано шлаком. Снизу балки подшиты листами ДСП по обрешетке из досок.

Чердачные перекрытия центральной части здания в осях 5-8/В-И выполнены по балкам из бруса. Балки опираются на наружные и внутренние стены. К низу балок закреплены черепные бруски и уложен дощатый накат. Пространство между балок засыпано шлаком. Снизу балки подшиты листами ДСП по обрешетке из досок.

Общее техническое состояние бетонных перекрытий по металлическим балкам над подпольем – недопустимое; деревянных межэтажных перекрытий – ограниченно работоспособное с аварийными участками; деревянного чердачного перекрытия над 2 этажом - ограниченно работоспособное.

Балкон

С западной стороны в осях 5-8/Б-В к центральному объему здания примыкает балкон на 4 колоннах. Плита балкона состоит из деревянных балок с деревянным настилом и подшивкой. По верху настила устроено окрытие из стальных листов на фальцевом соединении. Окрытие деформировано, наблюдается коррозия, местами растет мох – уклон окрытия не обеспечивает отвод воды с балкона.

Балки опираются на колонны тосканского ордера. Внутренняя часть колонн выполнена из деревянного бруса; 3 колонны снаружи заключены в рубашку из цемента, одна колонна обшита досками и фанерой. Капители различной формы также выполнены из цемента. По периметру ограждения выполнено ограждение в виде балюстрады. Балясины различной формы, часть балясин отсутствует. Общее техническое состояние конструкций балкона в осях 5-8/Б-В - недопустимое, ограждения балкона – аварийное.

Лестницы и крыльца

Под балконом в осях 5-8/А-В расположено широкое крыльцо с прямоугольной площадкой. Стены по периметру крыльца сложены из бутовой кладки и с наружной стороны заключены в бетонную обойму. Площадка образована засыпкой строительным мусором, по верху засыпки мощение бетонными плитами. По периметру крыльца выполнено ограждение в виде деревянной балюстрады между кирпичными столбиками. Отсутствует часть балясин. Ступени крыльца бетонные по подготовке из строительного мусора.

На южном фасаде находится приямок для доступа в тех. подполье. Лестница и подпорные стены приямка бетонные.

Крыльцо у входа в здание на северном фасаде отсутствует.

По иконографическим материалам, на восточном фасаде было расположено крыльцо, оформленное портиком с колоннами. В настоящее время эти конструкции утрачены.

Общее техническое состояние крыльца в осях 5-8/А-В - ограниченно работоспособное, ограждения крыльца – аварийное; приямок в осях 12/Ж-И ограниченно работоспособное;

У проема 2 этажа в осях 8/Г-Д смонтирована поздняя утилитарная металлическая лестница для эвакуации со 2 этажа. Тетивы и ступени выполнены из спаренных уголков, поручни из круглой трубы. Верхняя площадка набрана из стальных полос. Конструкции лестницы собраны на сварном соединении. Верхняя площадка опирается на кровлю.

В пролете лестница закреплена к фасаду здания на металлических кронштейнах.

Внутренняя лестница в осях 4-8/Ж-Е деревянная двухмаршевая, по тетивам из бруса, ступени из доски. Ограждение лестницы было зашито листами ДСП, после вскрытия зашивки обнаружено ограждение в виде балюстрады.

Общее техническое состояние внутренней лестницы в осях 4-8/Д-Ж ограничено работоспособное.

Заполнения оконных и дверных проемов.

Наружные дверные и оконные проемы 1 этажа прямоугольного очертания. Заполнения дверных проемов поздние, глухие, столярные, окрашенные, одностворчатые. Заполнения оконных проемов поздние, столярные, 2 нитки, двустворчатые с фрамугой.

На западном фасаде 3 проема 2 этажа мезонина полуциркульного очертания – один проем с дверью, ведущий на балкон, и 2 оконных проема. Проемы разделены импостами, боковые части проемов с глухим заполнением. В дверном проеме установлены две остекленные филленчатые створки с глухой нижней частью.

Заполнения внутренних дверных проемов поздние, глухие, столярные, окрашенные, одностворчатые. Наблюдется шелушение красочного слоя, механические повреждения.

Оконные заполнения 1-го этажа, дверные наружные заполнения являются поздними, выполнены с изменением габаритов и привязок проемов.

Общее техническое состояние оконных и дверных заполнений - неудовлетворительное.

Инженерные сети

Электроснабжение централизованное. Электрическое освещение и электрические розеточные сети на момент обследования функционируют. Детально не обследовались.

Отопление – от собственной котельной. На момент обследования оборудование котельной и приборы отопления демонтированы. Водопроводы отопления изношены, детально не обследовались.

Водоснабжение, канализация централизованные. На момент обследования трубопроводы демонтированы.

Вентиляция естественная, не организованная.

В рамках инженерно-технологических исследований памятника были проведены: натурное исследование состояния отделочных материалов с определением степени их сохранности; фотофиксация наиболее характерных дефектов строительных и отделочных материалов; отбор проб и образцов отделочных материалов для проведения аналитического лабораторного исследования; выводы и основные направления работ по реставрации материалов памятника.

Проведенные исследования послужили основанием для выбора направлений и методов проведения ремонтных и реставрационных работ.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Подраздел 4. Инженерные изыскания. Часть 1. Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям. (шифр: ПД-13-01/2026-ИГДИ) включает в себя результаты проведенных топографо-геодезических работ в виде топографической съемки территории с отображением местоположения существующих зданий и сооружений, инженерных сетей и оборудования, транспортно-пешеходной ситуации и элементов благоустройства. Выводы и рекомендации проведенных инженерных изысканий участка, на котором располагается объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»,

учтены при разработке проектной документации по сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Подраздел 4. Инженерные изыскания. Часть 2. Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям (шифр: ПД-13-01/2026-ИГИ). Раздел содержит результаты инженерно-геологических изысканий, необходимых для подготовки проектной документации. Целью инженерно-геологических изысканий является получение информации о геологическом строении, гидрогеологических условиях участка, физико-механических и коррозионных свойств грунтов, физико-геологических процессов и явлений.

Для выполнения поставленных задач был проведен комплекс работ, включающий: анализ архивных материалов, рекогносцировочное обследование территории, бурение инженерно-геологических скважин, полевые испытания (статическое зондирование), отбор образцов всех разновидностей грунтов, отбор проб подземных вод, лабораторные исследования грунтов, подземных вод, камеральную обработку полевых материалов и лабораторных исследований.

Инженерно-геологические изыскания проведены в необходимом объеме и достаточны для поставленных задач проектирования, соответствуют требованиям действующих нормативных документов и технического задания заказчика. Объемы выполненных работ проведенных инженерно-геологических изысканий соответствуют программе работ.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Подраздел 5. Отчет по комплексным научным исследованиям (шифр: ПД-13-01/2026-КНИ) содержит обобщенные сведения о выполненных предварительных и комплексных научных исследованиях.

В отчете представлены следующие основные положения:

- изложены исходные данные, включая сведения о заказчике и основаниях для разработки проектной документации;
- представлены общие сведения об объекте культурного наследия;
- обобщены результаты ранее выполненных этапов исследований: историко-архивных, архитектурно-обмерных, инженерных, химико-технологических, обследований конструкций;
- зафиксировано текущее физическое и техническое состояние объекта, включая деформации, повреждения, утраты и степень сохранности конструктивных и декоративных элементов;
- представлены основные выводы и рекомендации по результатам научно-исследовательских работ.

Все необходимые предпроектные работы выполнены в полном объеме для разработки проектных решений по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола». Рассмотренные материалы в полной мере отражают существующее состояние объекта культурного наследия и выполнены в достаточном для проектирования объеме.

Раздел 3 Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Подраздел 1. Пояснительная записка. (шифр: ПД-13-01/2026-ПЗ). Данный том содержит перечень исходных данных и документов, послуживших основанием для проектирования, а также общие сведения и описание объекта, краткое описание принятых решений.

Проектом предусматриваются ремонт и реставрация виллы «Айнола», приспособление объекта для современного использования (здание организаций общественного питания), а также ремонт прилегающей территории в границах участка проектирования. В границы проектирования не входят гидротехнические сооружения, фонтан и беседка.

Проектом предусматривается сохранение объемно-планировочного и пространственного решения территории в границах благоустройства в части местоположения границ объекта культурного наследия, конфигурации участка в плане, местоположения дома.

Конструктивная система здания, включающая наружные капитальные стены, перекрытия подвала, перекрытия межэтажные, колонны портика, а также объемно-планировочное решение в габаритах наружных капитальных стен сохраняются.

В проекте также предусмотрены мероприятия по инженерной подготовке территории: проведение санитарно-гигиенических мероприятий по очистке территории от строительного, бытового мусора и вырубка самосеивной растительности; вертикальная планировка территории; прокладка подземных коммуникаций; организация поверхностного стока дождевых и талых вод; благоустройство территории; озеленение территории.

Подробные текстовые и графические материалы представлены в разделах проектной документации.

Раздел 3 Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Подраздел 2. Схема планировочной организации земельного участка ПЗУ (шифр: ПД-13-01/2026-ПЗУ). Участок проектирования является частью территории объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола».

Проектом предусматривается сохранение объемно-планировочного и пространственного решения территории в границах благоустройства в части местоположения границ объекта культурного наследия, конфигурации участка в плане, местоположения дома. Участок проектирования не включает гидротехнические сооружения, фонтан и беседку.

На территории земельного участка предусмотрены следующие функциональные зоны: входная; рекреационная; хозяйственно-техническая.

Входная зона включает гостевые входы: площадка перед гостевым входом со стороны восстанавливаемого портика Восточного фасада, площадка с набивным покрытием перед главным крыльцом Западного фасада.

Рекреационная зона примыкает к входной зоне и включает места отдыха посетителей. Рекреационная зона располагается на территории прилегающего сада на берегах пруда и ручья. Зона отдыха оборудована малыми архитектурными формами: чугунными урнами и скамейками, флагштоками, бетонными вазонами и информационной витриной.

Хозяйственно-техническая зона размещена у торцевых (Северный и Южный) фасадов и включает зону размещения наружной установки со стороны Северного фасада (вентиляционные установки, теплогенератор); зону разгрузки и площадку сбора ТБО со стороны Южного фасада.

В границах проектирования планируется кратковременная стоянка автотранспортных средства: высадка пассажиров, загрузка.

В проекте предусмотрены следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- проведение санитарно-гигиенических мероприятий по очистке территории от строительного, бытового мусора и вырубке самосевной растительности; вертикальная планировка территории; прокладка подземных коммуникаций; организация поверхностного стока дождевых и талых вод; благоустройство территории; озеленение территории.

Благоустройство прилегающей территории предусматривает следующие мероприятия:

- ремонт существующей асфальтированной дороги, установка бортового камня;
- ремонт существующего набивного покрытия площадок и дорожек, установка бортового камня;
- устройство жесткого основания площадок хозяйственно-технической зоны;
- устройство булыжной отмостки;
- озеленение с применением зеленых насаждений соответствующей климатической зоны (газоны, кустарники, цветники);
- вертикальная планировка территории до заданной отметки;
- установка малых архитектурных форм: скамьи, вазоны, урны, флагштоки, информационная витрина;
- устройство наружного освещения.

Раздел 3 Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Подраздел 3. Архитектурные решения. Часть 1. Проект реставрации и ремонта (шифр: ПД-13-01/2026-АР-1) представлены краткие исторические сведения об объекте проектирования, описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта, его пространственной, планировочной и функциональной организации, а также обоснование принятых объемно-планировочных и архитектурно-реставрационных решений.

Проектом предусматривается восстановление объёмно-пространственного и архитектурно-художественного решения внешнего облика здания на период конца 1960-ых гг., уточнение рисунка столярных заполнений на основании иконографии 1930-ых гг. Решения приняты по результатам комплексных научных исследований на основании поэтажных планов 1961 г., архивных иконографических материалов. Решения приняты в соответствии с предметом охраны объекта.

В части фасадов здания проектом предлагаются следующие мероприятия:

- демонтаж недействующего инженерного оборудования и сетей;
- демонтаж поздней отделки фасада (крашеная профилированная доска на деревянной подсистеме);
- демонтаж поздней отделки потолка главного крыльца;
- устройство утепления фасадов с последующим оштукатуриванием и окраской согласно колористическим решениям;
- восстановление исторической отделки стен фасадов (штукатурка);
- восстановление профилированных наличников оконных и дверных проемов;
- восстановление утраченных и поврежденных декоративных деталей фасадов: венчающий карниз, дентикул;
- восстановление кессонированного потолка в зоне главного входа на основании фотографий 1930-1970-ых гг.

- демонтаж существующей бетонной отмостки (сохранилась частично) с последующим устройством основания и булыжной отмостки, бортового камня;
- замена поздней отделки главного крыльца с последующим устройством отделки из плиточного известняка. Ступени главного крыльца заменяются на аналогичные по габаритам известняковые ступени на монолитном бетонном основании;
- замена диссонирующего ограждения балкона; установка тумб и деревянной балюстрады на основании иконографических материалов по аналогу с ограждением главного крыльца;
- демонтаж существующих конструкций боковых террас, устройство основания с облицовкой из плиточного известняка;
- восстановление тумб и балюстрадного ограждения боковых террас по аналогу с ограждением главного крыльца;
- устройство крылец на прилегающую территорию боковых террас на основании иконографических материалов и исторических аналогов.
- восстановление утраченного портика на основании иконографических материалов (поэтажные планы 1961 г.), габариты крыльца портика приняты на основании замеров фрагментов основания. Крыльцо предусмотрено из монолитных железобетонных конструкций с последующей облицовкой плиточными известняковыми плитами, ступени крыльца - известняковые на монолитном бетонном основании. Колонны портика Восточного фасада восстанавливаются по аналогу колонн главного крыльца.
- восстановление крыльца со стороны Северного фасада в соответствии с историческим габаритами на основании иконографических материалов (поэтажные планы 1961 г.). Основание и стенки – монолитные железобетонные с последующей облицовкой плиточным известняком, ступени – известняковые на монолитном бетонном основании. Ограждение крыльца предусмотрено по аналогу ограждения главного крыльца и боковых террас с установкой тумбы и деревянного балюстрадного ограждения; двускатный козырек крыльца разработан в соответствии со стилистическими особенностями здания по аналогу козырьков дачной застройки, представляет собой деревянный каркас с металлическим покрытием.
- демонтаж поздних оконных и дверных наружных заполнений, подоконных отливов и подоконников;
- восстановление исторического местоположения, конфигурации и габаритов оконных и дверных проемов;
- зашивка позднего оконного проема и дверного эвакуационного проема (основной объем, мезонин, 2-ой этаж);
- установка оконных заполнений с историческими калевками и мелкой расстекловкой (оконные заполнения в 1 нитку, двойной стеклопакет, дерево, открывание наружу);
- установка дверных наружных заполнений с историческими калевками и мелкой расстекловкой (дверные заполнения в 1 нитку, остекление - двойной стеклопакет, дерево);
- замена подвальной двери на металлическую с деревянными филенками;
- установка фурнитуры окон и дверей по историческим аналогам;
- установка металлических подоконных отливов;
- установка подоконников (материал подоконников.
- сохранение существующего архитектурно-художественного решения северного фасада (три оси в первом этаже); ранее заложенный оконный проем, обозначенный

на плане 1-го этажа 1961 года, предлагается обозначить наличниками фальш-окна. Полуциркульные окна фронтонов Северного и Южного фасада разработаны по аналогу оконных полуциркульных заполнений мезонина.

- проектные решения по проемам входной группы Восточного фасада на участке восстанавливаемого портика разработаны на основании поэтажных планов 1961 года и иконографических материалов.

Архитектурные решения в части крыши и кровли основного объема:

- локальный ремонт деревянных конструкций стропильной системы;
- огнебиозащитная обработка деревянных конструкций стропильной системы;
- замена деревянной обрешетки и металлической фальцевой кровли на аналогичные;
- восстановление дымовых труб с целью сохранения облика здания.
- устройство металлической водосточной системы

Архитектурные решения в части устройства крыши и кровли пристроек:

- демонтаж поздней двускатной с переломом крыши боковых пристроек;

- восстановление двускатной кровли в соответствии с историческими габаритами, конфигурацией и историческими отметками кровли пристроек, в том числе: утепленной деревянной стропильной системы, полуциркульных мансардных окон, металлической фальцевой кровли по деревянной обрешетке;

- монтаж деревянной стропильной системы в исторических высотных отметках с последующим утеплением;

- монтаж деревянной обрешетки;
- монтаж стальной фальцевой кровли.

Архитектурные решения в части прямка и лестниц:

- восстановление бетонных конструкций и лестницы прямка с устройством оптимального уклона марша, с устройством отвода воды с площадки перед входом в подвал и последующей облицовкой стен, пола прямка и ступеней известняковыми плитами.

- локальное понижение пола подвала в зоне установке технологического оборудования;

- устройство проема в надподвальное бетонном перекрытии для размещения металлической межэтажной лестницы из подвала на 1-ый этаж;

- устройство козырька над прямком; двускатный козырек крыльца разработан в соответствии со стилистическими особенностями здания по аналогу козырьков дачной застройки, представляет собой деревянный каркас с металлическим окрытием.

- устройство металлической межэтажной лестницы из подвала на 1-ый этаж

- замена деревянных конструкций межэтажной лестницы на аналогичные деревянные, ограждение – деревянное. Габариты лестничного марша, межэтажной площадки и размеры ступеней приняты в соответствии с требованиями пожарной безопасности и эвакуации.

Раздел 3 Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Подраздел 3. Архитектурные решения. Часть 2. Проект приспособления для современного использования. Дизайн (шифр: ПД-13-01/2026-АР-2). В разделе представлены решения по приспособлению здания для современного

использования и дизайну. Проектом предусматривается приспособление объекта для современного использования в качестве здания предприятия общественного питания – ресторан полного цикла с гостевыми залами и террасами.

Архитектурными решениями по приспособлению здания для современного использования предусматриваются следующие виды работ:

- демонтаж существующих деревянных перегородок;
- демонтаж заполнений внутренних дверных проёмов;
- демонтаж отделки потолков до несущих конструкций (балки);
- демонтаж конструкции полов 2-го этажа до несущих конструкций (балки);
- демонтаж конструкции полов 1-го этажа до грунта;
- устройство перегородок на полную высоту помещения (стоечный металлический профиль, обшивка ГКЛ/ГКЛВ с усилением фанерой по месту) с последующей отделкой;
- устройство технологических перегородок на высоту 2.00 м и 2.50 м (стоечный металлический профиль, обшивка ГКЛ/ГКЛВ с усилением фанерой по месту) с последующей отделкой;
- устройство конструкций полов;
- устройство конструкций потолков;
- устройство внутренней отделки стен;
- устройство проёмов, закладки проёмов согласно дизайн-проекту;
- установка внутренних дверных заполнений с учетом требований по пожарной безопасности и нормативных требований для МГН;
- установка эпизодического инвентарного пандуса со стороны восстанавливаемого портика восточного фасада;
- установка адресной таблички.

Раздел 3 Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Подраздел 4. Конструктивные решения. (шифр: ПД-13-01/2026-КР). На основании проведенных комплексных научных исследований (техническое обследование, микологические исследования) проектом предлагаются следующие конструктивные решения:

- сохранение существующих бутовых фундаментов с локальным ремонтом и усилением железобетонной обоймой, устройство локальных участков оснований взамен утраченных;
- демонтаж существующих конструкций цоколя (плиты БПЛ, кирпич), устройство монолитного железобетонного цоколя с последующим утеплением цоколя и облицовкой известняковыми плитами;
- замена конструкций полов 1-го этажа;
- замена надподвального перекрытия в осях И-Ж/9-12 на аналогичное;
- восстановление конструкций пристроек: устройство деревянного каркаса (клееный брус) с сохранением исторических габаритов и привязок оконных и дверных проёмов; устройство деревянного перекрытия по балкам (клееный брус) с сохранением высоты помещений 1-го этажа здания; устройство деревянной стропильной системы; устройство деревянной обрешетки; устройство конструкции мансардных полуциркульных окон (деревянный каркас);
- ремонт сруба (бревенчатых стен) основного объема;
- демонтаж существующих конструкций межэтажного перекрытия, монтаж балок (клеёный брус), огнебиозащита деревянных конструкций, укладка звукоизоляции

и устройство лаг для последующего монтажа чистого пола;

- ремонт деревянных конструкций чердачного перекрытия в осях В-И/5-8, огнебиозащита деревянных конструкций, утепление чердачного перекрытия;

- ремонт деревянной стропильной системы, замена деревянной обрешетки и металлической фальцевой кровли на аналогичные, огнебиозащита деревянных конструкций;

- демонтаж существующих бетонных конструкций прямка, устройство монолитных железобетонных конструкций (подпорные стенки, лестница, площадка входа) с формированием более пологого уклона лестницы, устройство отвода воды с площадки прямка;

- замена конструкций балкона (демонтаж деревянных балок, монтаж балок из клеёного бруса), устройство гидроизоляции и покрытия, установка тумб и баллюстрадного ограждения;

- замена конструкций крыльца и террас со стороны Западного фасада;

- восстановление конструкций портика со стороны Восточного фасада;

- восстановление крыльца со стороны со стороны Северного фасада.

Восстановление объемно-пространственных характеристик здания выполняется в габаритах существующего пятна застройки с учетом высоты здания до венчающего карниза. Восстановление стропильных конструкций выполняется в соответствии с историческими габаритами, конфигурацией и высотными отметками двускатной крыши.

Раздел 3 Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Подраздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий. (шифр: ПД-13-01/2026-ИОС) содержит решения по устройству молниезащиты и заземления, наружного освещения, внутреннего электрооборудования и электроосвещения здания, наружного газоснабжения, отопления, водоснабжения и канализации, вентиляции.

Молниезащита и заземление.

В качестве молниеприемника проектом предполагается использовать металлическую сетку из стальной оцинкованной катанки, уложенную на кровле. К металлической сетке присоединяются болтовыми соединителями по второму классу соединений по ГОСТ 10434 все металлоконструкции, находящиеся на кровле (лестницы, воздухопроводы и т.п.). От металлической сетки предусмотрены спуски к заземляющему устройству с помощью молниеотводов.

В качестве заземляющего устройства защитного заземления (контур заземления) используются глубинные заземлители.

Наружное освещение.

Проектом предусмотрена архитектурная подсветка здания. Осветительные приборы окрашиваются в цвет нейтральный и/или гармонирующий с цветом фасада (в цвет линейных окрытий и кровельного железа). Технические данные осветительных приборов представлены в графической части раздела.

Питание системы выполнено от щита ЩНО расположенного на 1 этаже в зоне расположения щита РЩ. Монтаж осветительных приборов выполняется дюбель-саморезами. Подсветка здания управляется с настенных выключателей возле щита. Предполагается три сценария группы светильников, при необходимости можно добавить дополнительные выключатели для разделения предполагаемых групп.

Прокладка кабельных трас выполняется от изолированных светильников в уровне первого этажа во внутреннем пространстве объекта и объединяется периметрально. Прокладка изолированных светильников в уровне второго этажа производится аналогично первому этажу, а также с подъемом кабельных трас до чердачного пространства в гофротрубе.

В уровне чердака и при пересечении деревянного перекрытия прокладка трасс выполняется в стальных трубах и объединяются линии посредством стальных разветвительных коробок. В зоне чердачного пространства прокладка выполняется открыто. Все стальные элементы окрашиваются.

Внутреннее электрооборудование и электроосвещение здания.

Электроснабжение объекта предусмотрено в рамках приспособления для современного использования.

Внутреннее электроснабжение потребителей осуществляется от щита РЩ, расположенного на 1 этаже в помещении 7. Установка коммерческого узла учета электроэнергии (ЭЭ) данным проектом не предусматривается.

По требованиям надежности объект в целом отнесен к третьей категории.

Проектом предусмотрены следующие виды электропроводок: скрыто в стенах в трубах ППЛ из неподдерживающих горение материалов; скрыто за подвесными потолками в трубах и гофротрубе ППЛ из негорючих материалов. Распределительные сети выполнены трехпроводными для однофазных, кабелями с медными жилами.

Монтаж осветительных приборов выполняется на дюбель-саморезах.

Прокладка кабельных трас выполняется от розеток, выключателей, светильников в уровне первого и второго этажей во внутреннем пространстве объекта. Прокладка выполняется в полостях стен и за потолком в гофротрубе с установкой разветвительных коробок при объединении линий питания.

В качестве осветительной арматуры используются типы люстр, светильников и бра, выбранных и согласованных Заказчиком.

Наружное газоснабжение.

Проектом предусмотрено оснащение ресторана системой газоснабжения. Подключение объекта производится со стороны Нижней улицы в магистральный газопровод. У северной границы участка устанавливается газорегуляторная установка с узлом учета расхода газа.

Проектом предусмотрена подземная прокладка трассы сети газоснабжения вдоль восточного фасада на расстоянии не менее 2 м от существующих фундаментов. Подъем газопровода предусмотрен со стороны торцевого южного фасада в осях Д-И. Наружная прокладка предусмотрена по фасаду в межоконном простенке далее во внутренние помещения кухни. Крепление газопровода к фасаду здания выполняется на шпильках с хомутом. Проектом предусмотрена окраска крепежа и сетей газопровода в цвет фасада.

Предлагаемая схема газоснабжения обеспечивает надёжность и бесперебойность газоснабжения всех потребителей на расчетный срок, при условии выполнения технических решений схемы газоснабжения.

Отопление:

Проектом предусматривается устройство системы отопления: радиаторное отопление и внутрипольное отопление. Источник тепла – котельная. В качестве отопительных приборов приняты радиаторы стальные панельные.

Магистральные трубопроводы в конструкции пола, а также в стенах,

прокладываются из универсальных труб. Разводка радиаторного отопления и подводка к отопительным приборам выполняется в конструкции полов по коллекторной схеме из универсальных труб.

Для обогрева кухонных помещений применяется теплый пол. Транзитные трубопроводы от коллектора до соответствующих контуров прокладываются в конструкции полов. Проектом предусматривается тепловая изоляция транзитных и магистральных трубопроводов теплоизоляцией из вспененного полиэтилена. Исполнительные устройства в системе отопления - сервоприводы, устанавливаемые на коллекторах. Для удаления воздуха из системы предусмотрены автоматические воздухоотводчики, монтируемые на коллекторах.

Водоснабжение и канализация.

В здании проектируются следующие системы: водопровод внутренний холодного водоснабжения; водопровод внутренний горячего водоснабжения через водонагреватель косвенного нагрева с рециркуляцией горячего водоснабжения; канализация внутренняя хозяйственно-бытовая.

На вводе хозяйственно-питьевого водопровода в помещении котельной устанавливается система водоподготовки. Применяется тупиковая коллекторная схема внутреннего водопровода холодной воды.

Приготовление горячей воды для бытовых нужд осуществляется с помощью водонагревателя косвенного нагрева, размещенном в помещении ИТП. Источник теплоснабжения водонагревателя – газовые котлы. Применяется лучевая схема внутреннего водопровода горячей воды с рециркуляцией.

Магистральные трубопроводы сетей водоснабжения прокладываются в конструкции пола 1 этажа. Трубопроводы от коллекторов до водоразборной арматуры прокладываются скрыто в конструкции полов и стен.

Бытовые сточные воды от санитарных приборов отводятся в наружную сеть бытовой канализации. Внутренняя канализация применена самотечная. Вентиляционные выходы дыхательных стояков выполняются при помощи крышного выхода. Для бытовой канализации применяются полипропиленовые трубы и фасонные детали к ним.

Вентиляция.

Проектом предусматривается приточно-вытяжная вентиляция.

Приточная часть системы вентиляции ПВ1 обслуживает помещения обеденных залов первого и второго этажей, а также администрацию. Приточная система реализована на базе вентиляционной машины, расположенной в наружной установке со стороны Северного фасада здания. Воздухораспределение осуществляется через решетки прямоугольного сечения, имеющие возможность регулирования расхода и направления приточной струи.

Приточная система вентиляции П1 обслуживает технологические помещения. Вентоборудование располагается в подшивном потолке. Воздухораспределение осуществляется через решетки прямоугольного сечения, имеющие возможность регулирования расхода и направления приточной струи. Система оснащена регулятором оборотов вентилятора.

Подаваемый в помещение воздух подвергается очистке от пыли в карманном фильтре. В холодный период года приточный воздух дополнительно подогревается в водяном калорифере.

Вытяжная часть системы ПВ1 обслуживает обеденные залы первого и второго

этажей, а также администрацию. Вытяжная система ПВ1 на базе вентиляционной машины, расположенной в наружной установке со стороны Северного фасада. Удаление воздуха производится через потолочные решетки прямоугольного сечения, имеющие возможность регулирования расхода воздуха и вытяжные зонты. Выброс воздуха осуществляется через вытяжную шахту на 1 метра выше уровня конька кровли.

Вытяжная система В1 обслуживает технологические помещения. Вентоборудование располагается в подшивном потолке. Удаление воздуха производится через потолочные диффузоры и решетки прямоугольного сечения, имеющие возможность регулирования расхода воздуха и вытяжные зонты. Выброс воздуха осуществляется через вытяжную шахту на 1 метра выше уровня конька кровли.

Вытяжная система В2 обслуживает санузел посетителей первого этажа. Вытяжная система В2 реализована на базе канального вентилятора. Оборудование размещено непосредственно в санузле. Система вытяжной вентиляции санузла совмещена с его освещением (при включении света включается и вытяжной вентилятор). Удаление воздуха производится через потолочные диффузоры круглого сечения, имеющие возможность регулирования расхода воздуха.

Вытяжная система В3 обслуживает санузел посетителей второго этажа. Вытяжная система В3 реализована на базе канального вентилятора. Оборудование размещено непосредственно в санузле. Система вытяжной вентиляции санузла совмещена с его освещением (при включении света включается и вытяжной вентилятор). Удаление воздуха производится через потолочные диффузоры круглого сечения, имеющие возможность регулирования расхода воздуха.

Вытяжная система В4 обслуживает санузел и душевую обслуживающего персонала. Оборудование размещено непосредственно в раздевалке за подшивным потолком (первый этаж). Система оснащена регулятором оборотов вентилятора. Удаление воздуха производится через потолочные диффузоры круглого сечения, имеющие возможность регулирования расхода воздуха.

Раздел 3 Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Подраздел 6. Технологические решения (шифр: ПД-13-01/2026-ТР). Технологические решения выполнены в соответствии с Задаaniem КГИОП, результатами комплексных-научных исследований и содержит решения по рациональному расположению помещений в соответствии с их функциональным назначением помещений.

Проектом предусмотрено приспособление помещений под функции ресторана. Технологическая схема предусматривает функциональное зонирование каждой структурной единицы. Все структурные единицы размещены в едином объеме и связаны между собой горизонтальными и вертикальными связями. Вертикальная связь при помощи лестниц, горизонтальная связь при помощи коридоров.

Объемно-планировочные решения помещений соответствуют санитарно-эпидемиологическим требованиям, предъявляемым к организациям общественного питания, исключают: встречные потоки полуфабрикатов и готовой продукции; использованной и чистой посуды; встречного движения посетителей и персонала.

Помещения ресторана располагаются на первом и втором этажах. Ресторан на 146 посадочных мест представляет собой предприятие общественного питания с оказанием услуг по проведению банкетов и кейтеринга.

Для персонала запроектированы бытовые помещения в составе гардеробной,

душевой и санузла. Для сотрудников ресторана в помещении гардероба выделена зона приема пищи, где предусмотрен стол для приема пищи, стулья, раковина для рук, печь микроволновая, полки. Полностью готовые обеды доставляются в закрытых боксах на тележках из основных помещений кухни по производственному коридору. Для приема пищи используется одноразовая посуда.

В графической части проекта представлены поэтажные планы с расстановкой мебели и технологического оборудования, технологическими потоками, а также спецификации оборудования.

Раздел 3 Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Подраздел 7. Проект организации работ (шифр: ПД-13-01/2026-ПОР) разработан на проведение работ, предусмотренных проектной документацией.

Организационно-технологическая схема производства работ разбита на подготовительный, основной периоды. В подготовительный период выполняются мероприятия по обустройству площадки производства работ. Основной период включает непосредственное выполнение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта культурного наследия. Организация работ предусматривает применение современных средств механизации с соблюдением требований к производству строительно-монтажных работ.

На территории производства работ организуются временные бытовые помещения для нужд строительства, обеспечивающее все потребности в хозяйственно-бытовых помещениях.

Водоснабжение строительной площадки производится за счёт привозной воды в баках. Для питьевых нужд используется привозная бутилированная вода.

Для обеспечения работ выполняется устройство временных закрытых складов из каркасных инвентарных конструкций. Предусмотрено устройство трёх зон складирования: для строительных материалов, для древесных элементов сохраняемых в рамках замены конструкций и древесного декора не зараженных древоразрушающими элементами, карантинная зона для древесных элементов, совмещенная с зоной накопления отходов. Основанием всех зон складирования является настил из досок по брусу.

Подача материалов и оборудования осуществляется автомобильным транспортом по существующим дорогам. Для подъезда к объекту устраивается временное дорожное покрытие из бетонных дорожных плит, подъездные дороги к участку асфальтовые.

Строительный мусор и бытовые отходы вывозятся на полигон твёрдых бытовых отходов.

Проектом детально проработаны мероприятия по охране труда, по охране окружающей среды, технике безопасности, пожарной безопасности, организацию безопасных рабочих мест, заземление электроинструментов и соблюдение шумового режима в дневное время. Контроль качества строительства осуществляется на всех этапах с оформлением актов освидетельствования скрытых работ и ведением исполнительной документации.

В графической части тома представлены: строительный генеральный план, план-график производства работ, схема маршрута вывоза строительных отходов, схемы защиты деревьев в опасной зоне, чертежи устройства временного основания из дорожных плит, временного дощатого настила под складирование строительных материалов.

Раздел 3 Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Подраздел 8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: ПД-13-01/2026-ПБ-1). Проектная документация включает полный комплекс мероприятий по обеспечению пожарной безопасности при его ремонте, реставрации и приспособлении для современного использования в качестве предприятия общественного питания (ресторана). Система обеспечения пожарной безопасности охватывает как предотвращение пожара за счет применения негорючих и трудногорючих материалов, ограничения массы горючих веществ, изоляции горючей среды и устройства молниезащиты, так и противопожарную защиту, включающую автоматическую пожарную сигнализацию, систему оповещения и управления эвакуацией, наружное противопожарное водоснабжение и организационные мероприятия.

Проектируемое здание имеет объемно-планировочное решение и конструктивное исполнение путей, обеспечивающих безопасную эвакуацию людей при пожаре.

Конструктивные решения обеспечивают необходимые пределы огнестойкости и классы пожарной опасности строительных элементов, а деревянные конструкции подлежат обязательной огнезащитной обработке с периодическим контролем не реже одного раза в два года. Эвакуационные пути и выходы запроектированы с соблюдением нормативных требований по ширине, высоте и расстоянию до наружного выхода, а отделочные материалы на путях эвакуации применяются с ненормируемыми показателями пожарной опасности ввиду класса здания.

На территорию виллы предусмотрен пожарный проезд со стороны Приморского шоссе. Подъезд пожарных автомобилей обеспечен по всей длине с одной продольной стороны здания. Наружное пожаротушение обеспечивается от существующих гидрантов городской сети.

Раздел 3 Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Подраздел 8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Часть 2. Автоматическая установка пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (шифр: ПД-13-01/2026-ПБ-2). Для реализации требований по обеспечению пожарной безопасности объекта проектной документацией предусматривается защита техническими средствами обнаружения признаков, сопутствующих пожару, оповещения людей о возникновении пожара, управление инженерными системами, оказывающими влияние на безопасность людей в помещениях.

Проектом предусмотрена система оповещения и управления эвакуацией людей для всех помещений которая включает в себя: световое оповещение над эвакуационными выходами; речевое оповещение о возникновении пожара.

Для автоматического обнаружения пожара проектом предусматриваются: автоматические пожарные извещатели. Для ручной подачи сигнала о пожаре в случае его визуального обнаружения предусматриваются извещатели пожарные ручные, устанавливаемые на стенах справа от выхода из защищаемого помещения (зоны) на высоте $1.5 \pm 0,1$ м. от уровня чистого пола до органа управления (кнопки), согласно схемам размещения оборудования. Для прокладки сетей проектом предусмотрено использование огнестойких кабельных линий.

Раздел 3 Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Подраздел 9. Мероприятия по обеспечению доступа

инвалидов (шифр: ПД-13-01/2026-ОДИ). Проектом предлагаются меры для обеспечения частичного доступа МГН в рамках разумного приспособления объекта в сочетании с организационными мерами по оказанию ситуационной помощи.

Проектом предусмотрен доступ маломобильных групп населения для инвалидов М1, М2, М3, М4 групп мобильности в помещения 1-го этажа здания. Перемещение между этажами здания виллы не предусматривается. Вход в здание для МГН предусматривается со стороны Восточного фасада. Со стороны крыльца Восточного фасада предусматривается кратковременная остановка транспортных средств, перевозящих инвалидов, для их посадки/высадки.

В здании предусматривается санитарно-бытовое помещение для МГН. Санузел размещается в изолированном помещении и представляет собой универсальную кабину.

Генеральным планом предусматривается возможность безопасного передвижения инвалидов, в т. ч. на креслах-колясках. Перед входом в объект устанавливается информационная табличка тактильного исполнения о доступности здания для МГН. Тактильно-контрастные указатели, выполняющие функцию предупреждения на покрытии пешеходных путей, размещаются перед входом в здание на мощенной площадке.

Все помещения, доступные для инвалидов, оснащаются знаками доступности помещения, а также информационными указателями с применением шрифтов по Брайлю.

Раздел 3 Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта для современного использования. Подраздел 10. Ведомость объемов работ (шифр: ПД-13-01/2026-ВОР) в рамках настоящей историко-культурной экспертизы не анализируется.

Рассматриваемая проектная документация содержит необходимый объем текстовых и графических материалов, отражающий предусмотренные решения по сохранению объекта культурного наследия. Реализация представленной на экспертизу проектной документации учитывает сохранение особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола», отнесенных к предмету его охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 17.09.2025 № 265-рп. (Приложение № 2) и направлена на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания. Представленные материалы достаточны для реализации перечисленных выше проектных решений.

При разработке проекта соблюден принцип максимального сохранения подлинных деталей с наименьшим внедрением в памятник. Все принятые проектные решения соответствуют сохранению предмета охраны здания и его историко-культурной ценности. Описание проектных решений и порядок производства работ обеспечивает безопасность их проведения при условии соблюдения описанных в нем условий, тем самым обеспечивая сохранение объекта культурного наследия.

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной ООО «РСК АНТИК» в 2026 году, экспертами установлено следующее:

- 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;

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

- проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, и отвечает требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия;

- проектная документация разработана в соответствии с заданиями на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 25.08.2025 № 01-21-2204/25-0-1, от 26.08.2025 № 01-21-2203/25-0-1, выданными соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ;

- проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, и отвечает требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия, содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

- проектная документация включает акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации – в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ;

- проектные решения сохраняют без изменения и не нарушают элементы предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола», утвержденные распоряжением КГИОП от 17.09.2025 № 265-рп. Выполнение всего комплекса описанных мероприятий по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» направлено на восстановление, сохранность и безопасную эксплуатацию памятника в современных условиях;

- проектная документация предусматривает меры и мероприятия, которые не могут оказать негативного воздействия на особенности объекта, послужившие основаниями для включения его в реестр и подлежащие обязательному сохранению, составляющие предмет охраны – в соответствии с положениями ст. 42, 43, 44 Федерального закона № 73-ФЗ.

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город

Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанная ООО «РСК АНТИК» в 2026 году, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530:

Приложение № 1. Копия распоряжения КГИОП от 21.12.2016 № 10-713 «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 «Вилла Айнола», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия».

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия.

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия; о внесении изменений в охрannое обязательство;

Приложение № 4. Материалы фотофиксации.

Приложение № 5. Копии Заданий на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; копия разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

Приложение № 6. Правоустанавливающие документы.

Приложение № 7. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

Приложение № 8. Документы технического учета.

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры.

15. Дата оформления заключения экспертизы:

30 августа 2026 года.

Председатель
экспертной комиссииПодпись эксперта:
*(подписано усиленной электронной
подписью)*

Саюшев Б.М.

Ответственный
секретарь экспертной
комиссииПодпись эксперта:
*(подписано усиленной электронной
подписью)*

Куминов С.Е.

Член экспертной
комиссииПодпись эксперта:
*(подписано усиленной электронной
подписью)*

Курленьиз Г.А.

Приложение № 1 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск,
Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»
(ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания
и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной
ООО «РСК АНТИК» в 2026 году.

**Копия распоряжения КГИОП от 21.12.2016 № 10-713 «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
«Вилла Айнола», об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия».**



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

изд.

21.12.2016

№ 10-413

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 «Вилла Айвола», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 28.11.2016 № 3-11624), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 17.11.2015:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Вилла Айвола», 1907 – 1917 гг., гражд. инж. Н.М. Салько, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденное приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дача (деревянная)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, 521, числящийся под номером 932 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айвола», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Виллы Айнола», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Виллы Айнола», в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.4. Размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4.5. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия.

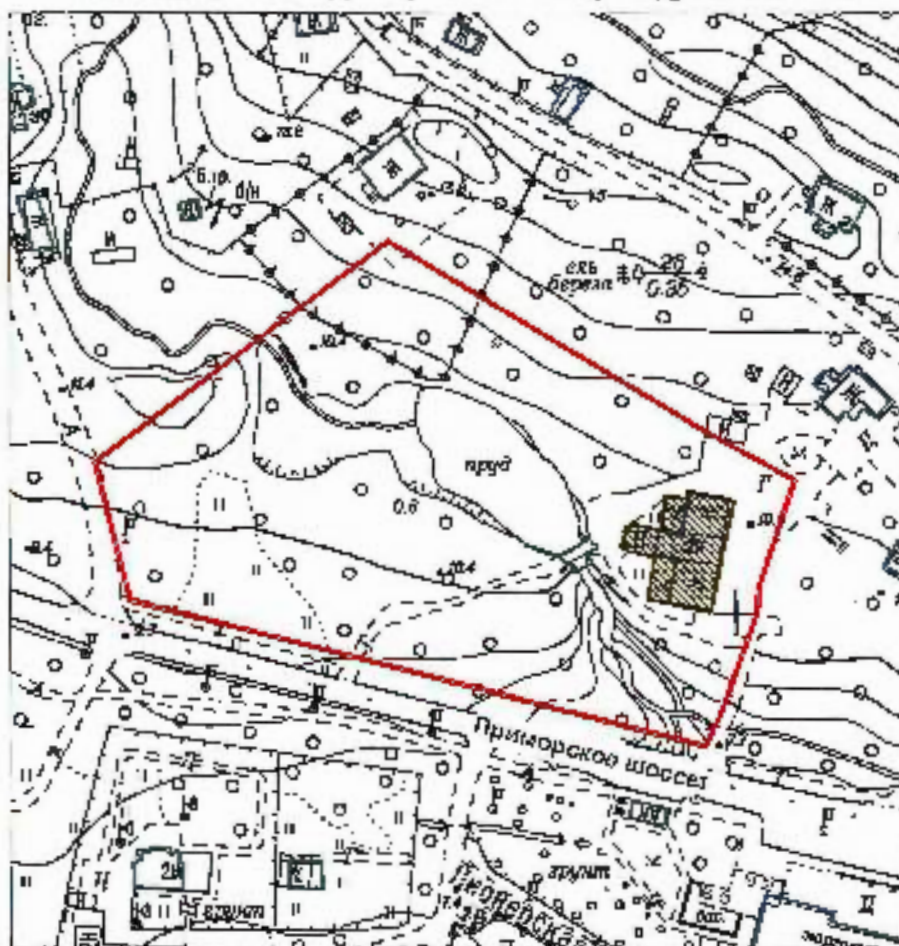
Председатель КГИОП

С.В. Макаров

Приложение № 1 к распоряжению КД ИОП
от 21.12.2016 № 10-413

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Вилла Айпола»,
(далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521,
литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

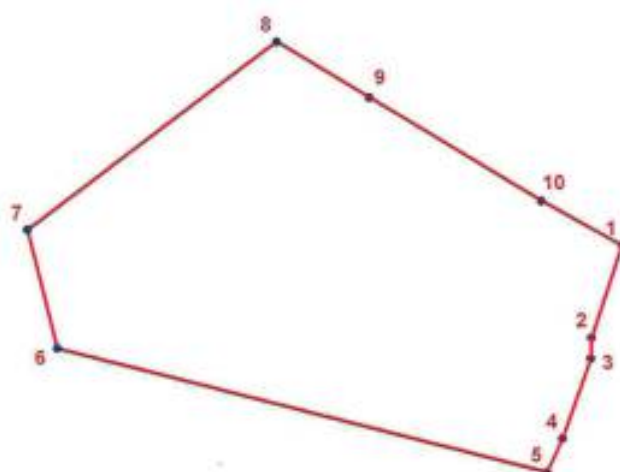
Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит по историческим границам земельного участка от точки 1 до точки 5 на юго-запад, от точки 5 до точки 7 на северо-запад, от точки 7 до точки 8 на северо-восток, от точки 8 до точки 9 по границе земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:38:0022436:3, от точки 9 до точки 10 по границе земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:38:0022436:3, от точки 10 до точки 1 на юго-восток.

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории объекта культурного наследия
 • 1 Номер локаторной (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.	122,6348737	80,8151094
2.	122,6061083	80,8056183
3.	122,5996125	80,8053073
4.	122,5749407	80,7963934
5.	122,5645410	80,7915970
6.	122,6028121	80,6399747
7.	122,6397040	80,6308708
8.	122,6979300	80,7082700
9.	122,6806900	80,7369100
10.	122,6486400	80,7901400

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП
от 21.12.2016 № 10-713

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Вилла Айпола»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе,
дом 521, литера А

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.

Приложение № 2 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск,
Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»
(ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания
и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной
ООО «РСК АНТИК» в 2026 году

**Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия**



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

осуд

17.09.2025

№ 265-рп

Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола»

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, в связи с позицией судов общей юрисдикции относительно нормативного характера правовых актов, утверждающих предмет охраны объекта культурного наследия:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А, согласно приложению к распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 28.12.2016 № 10-725 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола».

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить внесение распоряжения в автоматизированную информационную систему Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

4. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить официальное опубликование распоряжения.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Председатель Комитета

А.В. Михайлов

Приложение к распоряжению КТИОП
от 14.09.2025 № 265-пр

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Вилла Айнола», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-планировочное и пространственное решение территории:	местоположение границ ОКН; конфигурация участка в плане, местоположение дома, пруда, плотины ручья.	
2.	Объемно-пространственное решение:	одноэтажное здание, на подвалах, прямоугольное в плане с мезонином, расположенным в центральной выступающей части западного (главного) фасада; мезонин — перекрыт двускатной кровлей; его западный фасад увенчан треугольным фронтоном; аналогичный мезонин на восточном фасаде; выступающий объем главного фасада акцентирован на уровне первого этажа двумя парами сильно вынесенных вперед колонн, расположенных симметрично относительно главного входа и поддерживающих широкий балкон (габариты); во всю ширину фасада терраса с лестницей (габариты); историческое решение восточного фасада с четырехколонным портиком; исторические габариты, отметки кровли.	  

3.	Конструктивная система здания:	наружные капитальные стены; перекрытия подвала и межэтажные; перемычки оконных и дверных проемов; колонны портика и террасы.	
4.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах наружных капитальных стен; габариты крыши.	
5.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	здание в стиле неоклассицизм; историческое решение отделки стен фасадов (штукатурка); окна прямоугольные в профилированных наличниках; северный и южный фасады в три оси в первом этаже; на выступающем объеме в центре мезонина и в его боковых частях полуциркульные окна, оконные заполнения с мелкой расстекловкой; восточный и западный фасады завершены треугольными фронтонами с дентикулами; в центре тимпана восточного фронтона - люкарна; балюстрада балкона и террасы главного входа: лестница в четыре ступени, рисунок и материал (дерево) балясин перилл; колонны тосканского ордера; историческое местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов; исторические оформление и заполнение оконных и дверных проемов: рисунок, материал (дерево).	    

Сад.			
1.	Объемно-пространственное решение:	планировка: пейзажная, сочетание локальных открытых пространств (газонов, дорожек и площадок) с ландшафтными группами, кустарниками, прудом, ручьем, плотиной, фонтаном, беседкой зданием дачи; видовой состав насаждений: липа мелколистная, дуб черешчатый, берёза пушистая, клён остролистный, ель обыкновенная, сосна обыкновенная, спирея дубравколистная.	
Гидротехнические сооружения.			
1.	Объемно-пространственное решение:	историческое местоположение пруда, ручья, моста-плотины, фонтана, беседки.	
2.	Архитектурно-художественное решение:	пруд: абрис береговой линии; ручей: историческое русло; плотина с водосбросом открытого типа: фасад, ограждение с балясинами, три валуна за порогом в нижнем бьефе.	
3.	Конструктивная система:	берегоукрепление пруда: дерновый откос над урезом воды; плотина с водосбросом открытого типа: шандорная система затвора, гранитная плита в основании доковой конструкции, ныряющие стенки в нижнем бьефе; мост через водосброс арочного типа.	

Фонтан			
1.		историческое местоположение, габариты, профиль бортика чаши.	
Беседка.			
1.		историческое местоположение, габариты, историческое архитектурно-художественное решение; материал: дерево.	

Приложение № 3 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск,
Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»
(ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания
и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной
ООО «РСК АНТИК» в 2026 году

**Копия решения органа государственной власти об утверждении охранного
обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного
наследия; о внесении изменений в охранное обязательство**



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

31 ОКТ 2019

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 07-19-484/19

**Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола»,
включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и 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 охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 16.01.2017 № 72422-р) (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

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 31 ОКТ 2018 № 07-19-484/19

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

"Вилла Айнола"

(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	1	0	7	4	4	0	9	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.

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

- Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.01.2019 № 99/2019/241553665);

- Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 16.01.2017 № 72422-р);

- частично в границах территории сквера б/н на пересечении Приморского шоссе и Красноармейской ул., относящейся к территориям зеленых насаждений общего пользования (ЗНОП № 10010), согласно Закону Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85.

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 интерьер 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 соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия. Доступ к скверу б/н на пересечении Приморского шоссе и Красноармейской ул. разрешается в период, предусмотренный Правилами охраны и использования территорий зеленых насаждений общего пользования.

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 театрально-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 статьей 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	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить ремонт и реставрацию объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

2) Выполнить следующие мероприятия по установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Наименование мероприятий	Сроки выполнения	Примечание
1	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) 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.

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

5) 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.

6) 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.

7) 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.

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 "Вилла Айнола" от 05.12.2018;
2. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Вилла Айнола", утвержденные распоряжением КГИОП от 21.12.2016 № 10-713;
3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения "Вилла Айнола", утвержденный распоряжением КГИОП от 28.12.2016 № 10-725;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения "Вилла Айнола" на момент утверждения охранного обязательства.

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

Экземпляр № 1

781610744090005

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



28.01.2016

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Вилла Айнола

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

1907 – 1917 гг.

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 «Вилла Айнола», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 10-713 от 21.12.2016 г.

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

Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А

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 проходит по историческим границам земельного участка от точки 1 до точки 5 на юго-запад, от точки 5 до точки 7 на северо-запад, от точки 7 до точки 8 на северо-восток, от точки 8 до точки 9 по границе земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:38:0022436:3, от точки 9 до точки 10 по границе земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:38:0022436:3, от точки 10 до точки 1 на юго-восток.

- 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 «Вилла Айнола», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 10-713 от 21.12.2016 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-планировочное и пространственное решение территории: местоположение границ ОКН; конфигурация участка в плане, местоположение дома, пруда, плотины ручья; Объемно-пространственное решение: одноэтажное здание, на подвалах, прямоугольное в плане с мезонином; расположенным в центральной выступающей части западного (главного) фасада; мезонин – перекрыт двухскатной кровлей; его западный фасад увенчан треугольным фронтоном; аналогичный мезонин на восточном фасаде; выступающий объем главного фасада акцентирован на уровне первого этажа двумя парами сильно вынесенных вперед колонн, расположенных симметрично относительно главного входа и поддерживающих широкий балкон (габариты); во всю ширину фасада терраса с лестницей (габариты); историческое решение восточного фасада с четырехколонным портиком; исторические габариты, отметки кровли; Конструктивная система здания: наружные капитальные стены; перекрытия подвала и межэтажные; перемычки оконных и дверных проемов; колонны портика и террасы; Объемно-планировочное решение: в габаритах наружных капитальных стен; габариты крыши; Архитектурно-художественное решение фасадов: здание в стиле неоклассицизм; историческое решение отделки стен фасадов (штукатурка); окна прямоугольные в профилированных наличниках; северный и южный фасады в три оси в первом этаже; на выступающем объеме в центре мезонина и в его боковых частях полуциркульные окна, оконные заполнения с мелкой расстекловкой; восточный и западный фасады завершены треугольными фронтонами с дентикулами; в центре тимпана восточного фронтона люкарна; балюстрада балкона и террасы главного входа: лестница в четыре ступени, рисунок и материал (дерево) балясин перилл; колонны тосканского ордера; историческое местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проёмов; исторические оформление и заполнение оконных и дверных проёмов: рисунок, материал (дерево); Сад Объемно-пространственное решение: планировка: пейзажная, сочетание локальных открытых пространств (газонов, дорожек и площадок) с ландшафтными группами, кустарниками, прудом, ручьём, плотиной, фонтаном, беседкой зданием дачи; видовой состав насаждений: липа мелколистная, дуб черешчатый, берёза пушистая, клён остролистный ель обыкновенная, сосна обыкновенная, спирея дубравколистная; Гидротехнические сооружения Объемно-пространственное решение: историческое местоположение пруда, ручья, моста-плотины, фонтана, беседки; Архитектурно-художественное решение: пруд: абрис береговой линии; ручей: историческое русло; плотина с водосбросом открытого типа: фасад, ограждение с балясинами, три валуна за порогом в нижнем бьефе; Конструктивная система: берегоукрепление пруда: дерновый откос над урезом воды; плотина с водосбросом открытого типа: шандронная система затвора, гранитная плита в основании доковой конструкции, ныряющие стенки в нижнем бьефе; мост через водосброс арочного типа; Фонтан историческое местоположение, габариты, профиль бортика чаши; Беседка историческое местоположение, габариты, историческое архитектурно-художественное решение; материал: дерево.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»" № 10-725 от 28.12.2016 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 требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от

24.12.2008 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
должность

Г.Р. Аганова



инициалы, фамилия

05.12.2018

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 2
к охранному обязательству

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Вилла Айнола»,
(далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521,
литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

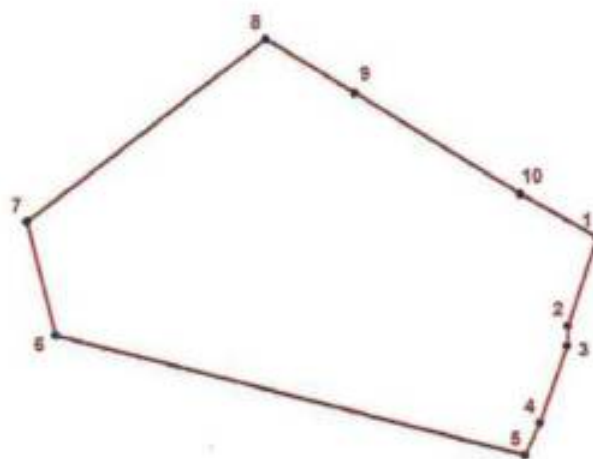
Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- ▨ Объект культурного наследия

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит по историческим границам земельного участка от точки 1 до точки 5 на юго-запад, от точки 5 до точки 7 на северо-запад, от точки 7 до точки 8 на северо-восток, от точки 8 до точки 9 по границе земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:38:0022436:3, от точки 9 до точки 10 по границе земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:38:0022436:3, от точки 10 до точки 1 на юго-восток.

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.	122,6348737	80,8151094
2.	122,6061083	80,8056183
3.	122,5996125	80,8053073
4.	122,5749407	80,7963934
5.	122,5645410	80,7915970
6.	122,6028121	80,6399747
7.	122,6397040	80,6308708
8.	122,6979300	80,7082700
9.	122,6806900	80,7369100
10.	122,6486400	80,7901400

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Вилла Айнола»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе,
дом 521, литера А

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.

Приложение № 3
к охранному обязательству

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Вилла Айнола», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское ш., д. 521, литера А

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-планировочное и пространственное решение территории:	местоположение границ ОКН; конфигурация участка в плане, местоположение дома, пруда, плотины ручья;	
2	Объемно-пространственное решение:	одноэтажное здание, на подвалах, прямоугольное в плане с мезонином; расположенным в центральной выступающей части западного (главного) фасада; мезонин – перекрыт двухскатной кровлей; его западный фасад увенчан треугольным фронтоном; аналогичный мезонин на восточном фасаде; выступающий объем главного фасада акцентирован на уровне первого этажа двумя парами сильно вынесенных вперед колонн, расположенных симметрично относительно главного входа и поддерживающих широкий балкон (габариты); во всю ширину фасада терраса с лестницей (габариты); историческое решение восточного фасада с четырехколонным портиком; исторические габариты, отметки кровли;	  

3	Конструктивная система здания:	наружные капитальные стены; перекрытия подвала и межэтажные; перемычки оконных и дверных проемов; колонны портика и террасы;	
4	Объемно-планировочное решение:	в габаритах наружных капитальных стен; габариты крыши;	
5	Архитектурно-художественное решение фасадов:	здание в стиле неоклассицизм; историческое решение отделки стен фасадов (штукатурка); окна прямоугольные в профилированных наличниках; северный и южный фасады в три оси в первом этаже; на выступающем объеме в центре мезонина и в его боковых частях полуциркульные окна, оконные заполнения с мелкой расстекловкой; восточный и западный фасады завершены треугольными фронтонами с дентикулами; в центре тимпана восточного фронтона люкарна; балюстрада балкона и террасы главного входа; лестница в четыре ступени, рисунок и материал (дерево) балясин перилл; колонны тосканского ордера; историческое местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов; исторические оформление и заполнение оконных и дверных проемов: рисунок, материал (дерево);	    

Сад			
1	Объемно-пространственное решение:	планировка: пейзажная, сочетание локальных открытых пространств (газонов, дорожек и площадок) с ландшафтными группами, кустарниками, прудом, ручьем, плотиной, фонтаном, беседкой зданием дачи; видовой состав насаждений: липа мелколистная, дуб черешчатый, берёза пушистая, клён остролистный, ель обыкновенная, сосна обыкновенная, спирея дубравколистная;	
Гидротехнические сооружения			
1	Объемно-пространственное решение:	историческое местоположение пруда, ручья, моста-плотины, фонтана, беседки;	
2	Архитектурно-художественное решение:	пруд: абрис береговой линии; ручей: историческое русло; плотина с водосбросом открытого типа: фасад, ограждение с балясинами, три валуна за порогом в нижнем бьефе;	
3	Конструктивная система:	берегоукрепление пруда: дерновый откос над урезом воды; плотина с водосбросом открытого типа: шандорная система затвора, гранитная плита в основании доковой конструкции, ныряющие стенки в нижнем бьефе; мост через водосброс арочного типа;	
Фонтан			
1		историческое местоположение, габариты, профиль бортика чаши;	

Беседка			
		историческое местоположение, габариты, историческое архитектурно-художественное решение; материал: дерево.	

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола» (согласно приказу Министерства культуры
Российской Федерации от 16.01.2017 № 72422-р: Санкт-Петербург, город Зеленогорск,
Приморское шоссе, дом 521, литера А) на момент утверждения охранного обязательства



1. Общий вид. Западный фасад.

2



2. Восточный фасад.



3. Северный фасад.



4. Южный фасад.



5. Мост-плотина. Нижний бьеф.



6. Мост-плотина. Верхний бьеф.



7. Пруд. Вид с юго-востока.



8. Фонтан.

Территория объекта культурного наследия (9, 10, 11, 12):





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

27.10.2025

№ 707-05/25

**О внесении изменений в распоряжение
КГИОП от 31.10.2019 № 07-19-484/19**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 31.10.2019 № 07-19-484/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. Изложить пункт 1 раздела «Приложение:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции:

«1. Паспорт объекта культурного наследия от 09.10.2025;».

1.2. Изложить пункт 3 раздела «Приложение:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции:

«3. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 17.09.2025 № 265-рп;».

1.3. Изложить приложения № 1 и № 3 к охранному обязательству согласно приложениям № 1 и № 2 к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления — юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения с требуемым количеством сопроводительных писем и их передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение пяти рабочих дней со дня утверждения распоряжения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля 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, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия

Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» 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 Комитета Богачевой Ю.О.

Заместитель председателя Комитета

Ю.О. Богачева

Приложение № 1 к распоряжению КГИОП
от 27.10.2025 № 707-08/25

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

Экземпляр № 1

781610744090005

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



28.01.2016

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Вилла Айнола

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

1907 – 1917 гг.

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 «Вилла Айнола», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 10-713 от 21.12.2016 г.

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

Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А

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 проходит по историческим границам земельного участка от точки 1 до точки 5 на юго-запад, от точки 5 до точки 7 на северо-запад, от точки 7 до точки 8 на северо-восток, от точки 8 до точки 9 по границе земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:38:0022436:3, от точки 9 до точки 10 по границе земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:38:0022436:3, от точки 10 до точки 1 на юго-восток.

- 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 «Вилла Айнола», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 10-713 от 21.12.2016 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-планировочное и пространственное решение территории: местоположение границ ОКН; конфигурация участка в плане, местоположение дома, пруда, плотины ручья. 2. Объемно-пространственное решение: одноэтажное здание, на подвалах, прямоугольное в плане с мезонином, расположенным в центральной выступающей части западного (главного) фасада; мезонин – перекрыт двухскатной кровлей; его западный фасад увенчан треугольным фронтоном; аналогичный мезонин на восточном фасаде; выступающий объем главного фасада акцентирован на уровне первого этажа двумя парами сильно вынесенных вперед колонн, расположенных симметрично относительно главного входа и поддерживающих широкий балкон (габариты); во всю ширину фасада терраса с лестницей (габариты); историческое решение восточного фасада с четырехколонным портиком; исторические габариты, отметки кровли. 3. Конструктивная система здания: наружные капитальные стены; перекрытия подвала и межэтажные; перемычки оконных и дверных проемов; колонны портика и террасы. 4. Объемно-планировочное решение: в габаритах наружных капитальных стен; габариты крыши. 5. Архитектурно-художественное решение фасадов: здание в стиле неоклассицизм; историческое решение отделки стен фасадов (штукатурка); окна прямоугольные в профилированных наличниках; северный и южный фасады в три оси в первом этаже; на выступающем объеме в центре мезонина и в его боковых частях полуциркульные окна, оконные заполнения с мелкой расстекловкой; восточный и западный фасады завершены треугольными фронтонами с дентикулами; в центре тимпана восточного фронтона - люкарна; балюстрада балкона и террасы главного входа: лестница в четыре ступени, рисунок и материал (дерево) балясин перилл; колонны тосканского ордера; историческое местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов; историческое оформление и заполнение оконных и дверных проемов: рисунок, материал (дерево). Сад. 1. Объемно-пространственное решение: планировка: пейзажная, сочетание локальных открытых пространств (газонов, дорожек и площадок) с ландшафтными группами, кустарниками, прудом, ручьем, плотиной, фонтаном, беседкой зданием дачи; видовой состав насаждений: липа мелколистная, дуб черешчатый, берёза пушистая, клён остролистный ель обыкновенная, сосна обыкновенная, спирея дубравколистная. Гидротехнические сооружения. 1. Объемно-пространственное решение: историческое местоположение пруда, ручья, моста-плотины, фонтана, беседки. 2. Архитектурно-художественное решение: пруд: абрис береговой линии; ручей: историческое русло; плотина с водосбросом открытого типа: фасад, ограждение с балясинами, три валуна за порогом в нижнем бьефе. 3. Конструктивная система: берегоукрепление пруда: дерновый откос над урезом воды; плотина с водосбросом открытого типа: шандорная система затвора, гранитная плита в основании доковой конструкции, ныряющие стенки в нижнем бьефе; мост через водосброс арочного типа. Фонтан 1. историческое местоположение, габариты, профиль бортика чаши. Беседка. 1. историческое местоположение, габариты, историческое архитектурно-художественное решение; материал: дерево.

- распоряжение КГИОП «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» № 265-рп от 17.09.2025 г.

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

- закон Санкт-Петербург «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях 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

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия		Яковлев 
должность	подпись	инициалы, фамилия



09 . 10 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Вилла Айнола», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-планировочное и пространственное решение территории:	местоположение границ ОКН; конфигурация участка в плане, местоположение дома, пруда, плотины ручья.	
2.	Объемно-пространственное решение:	одноэтажное здание, на подвалах, прямоугольное в плане с мезонином, расположенным в центральной выступающей части западного (главного) фасада; мезонин – перекрыт двускатной кровлей; его западный фасад увенчан треугольным фронтоном; аналогичный мезонин на восточном фасаде; выступающий объем главного фасада акцентирован на уровне первого этажа двумя парами сильно вынесенных вперед колонн, расположенных симметрично относительно главного входа и поддерживающих широкий балкон (габариты); во всю ширину фасада терраса с лестницей (габариты); историческое решение восточного фасада с четырехколонным портиком; исторические габариты, отметки кровли.	  

3.	Конструктивная система здания:	наружные капитальные стены; перекрытия подвала и межэтажные; перемычки оконных и дверных проемов; колонны портика и террасы.	
4.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах наружных капитальных стен; габариты крыши.	
5.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	здание в стиле неоклассицизм; историческое решение отделки стен фасадов (штукатурка); окна прямоугольные в профилированных наличниках; северный и южный фасады в три оси в первом этаже; на выступающем объеме в центре мезонина и в его боковых частях полуциркульные окна, оконные заполнения с мелкой расстекловкой; восточный и западный фасады завершены треугольными фронтонами с дентикулами; в центре тимпана восточного фронтона - люкарна; балюстрада балкона и террасы главного входа: лестница в четыре ступени, рисунок и материал (дерево) балясин перилл; колонны тосканского ордера; историческое местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проёмов; исторические оформление и заполнение оконных и дверных проёмов: рисунок, материал (дерево).	    

Сад.			
1.	Объемно-пространственное решение:	планировка: пейзажная, сочетание локальных открытых пространств (газонов, дорожек и площадок) с ландшафтными группами, кустарниками, прудом, ручьем, плотиной, фонтаном, беседкой зданием дачи; видовой состав насаждений: липа мелколистная, дуб черешчатый, берёза пушистая, клён остролистный, ель обыкновенная, сосна обыкновенная, спирея дубравколистная.	
Гидротехнические сооружения.			
1.	Объемно-пространственное решение:	историческое местоположение пруда, ручья, моста-плотины, фонтана, беседки.	
2.	Архитектурно-художественное решение:	пруд: абрис береговой линии; ручей: историческое русло; плотина с водосбросом открытого типа: фасад, ограждение с балясинами, три валуна за порогом в нижнем бьефе.	
3.	Конструктивная система:	берегоукрепление пруда: дерновый откос над урезом воды; плотина с водосбросом открытого типа: шандорная система затвора, гранитная плита в основании доковой конструкции, ныряющие стенки в нижнем бьефе; мост через водосброс арочного типа.	

Фонтан			
1.		историческое местоположение, габариты, профиль бортика чаши.	
Беседка.			
1.		историческое местоположение, габариты, историческое архитектурно-художественное решение; материал: дерево.	

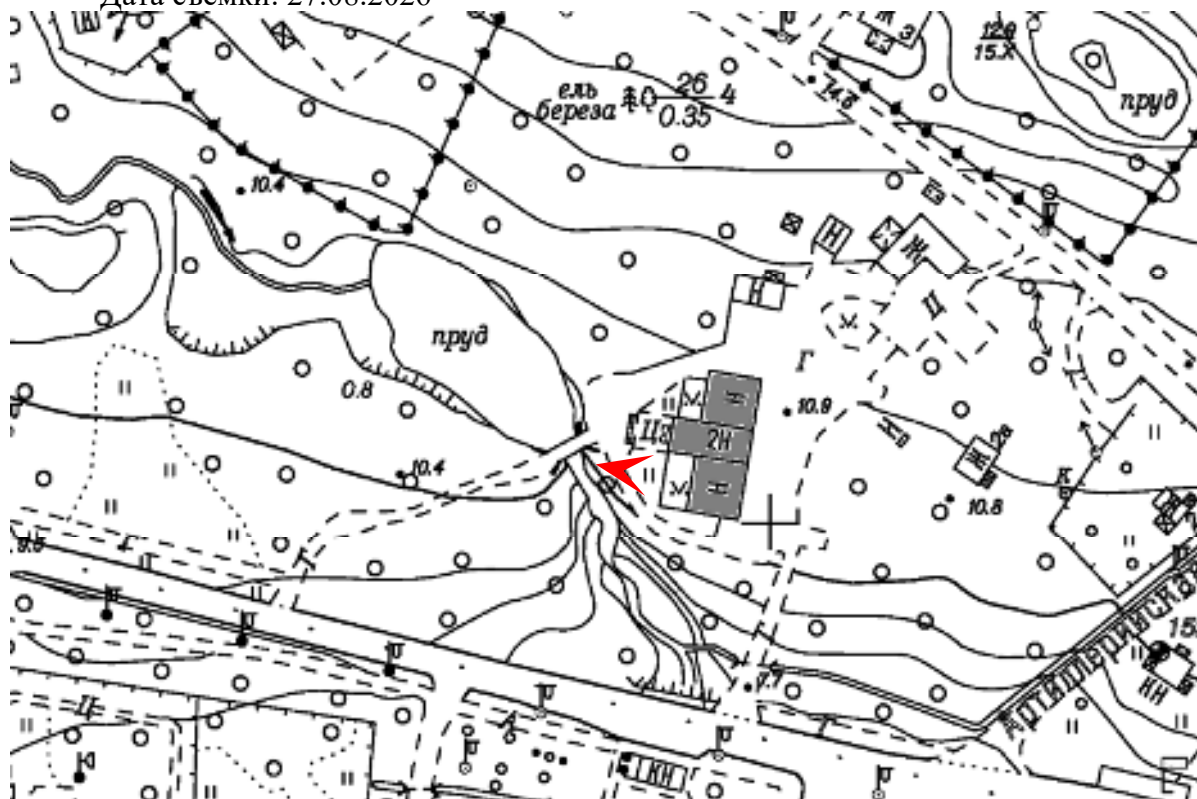
Приложение № 4 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск,
Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»
(ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания
и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной
ООО «РСК АНТИК» в 2026 году

Материалы фотофиксации



1. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Фрагмент фасада

Дата съемки: 27.08.2026





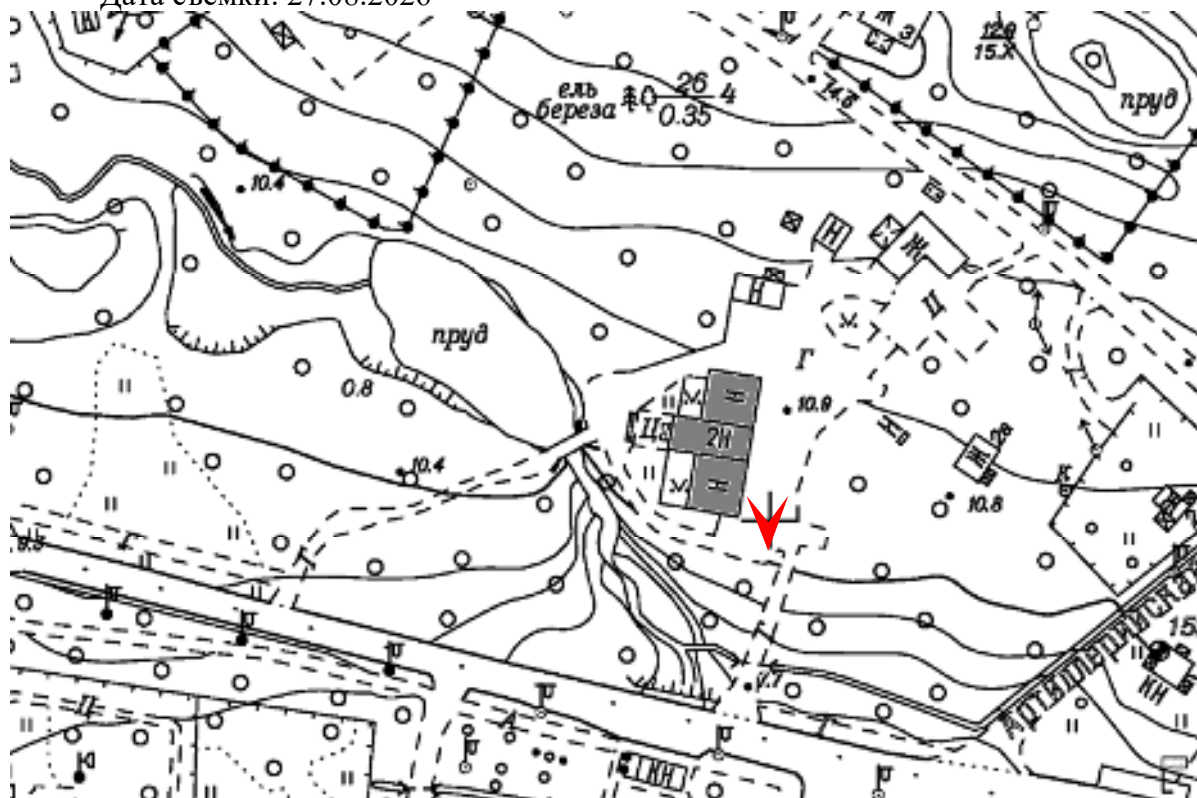
2. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Фрагмент фасада

Дата съемки: 27.08.2026





3. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Фрагмент фасада
Дата съемки: 27.08.2026



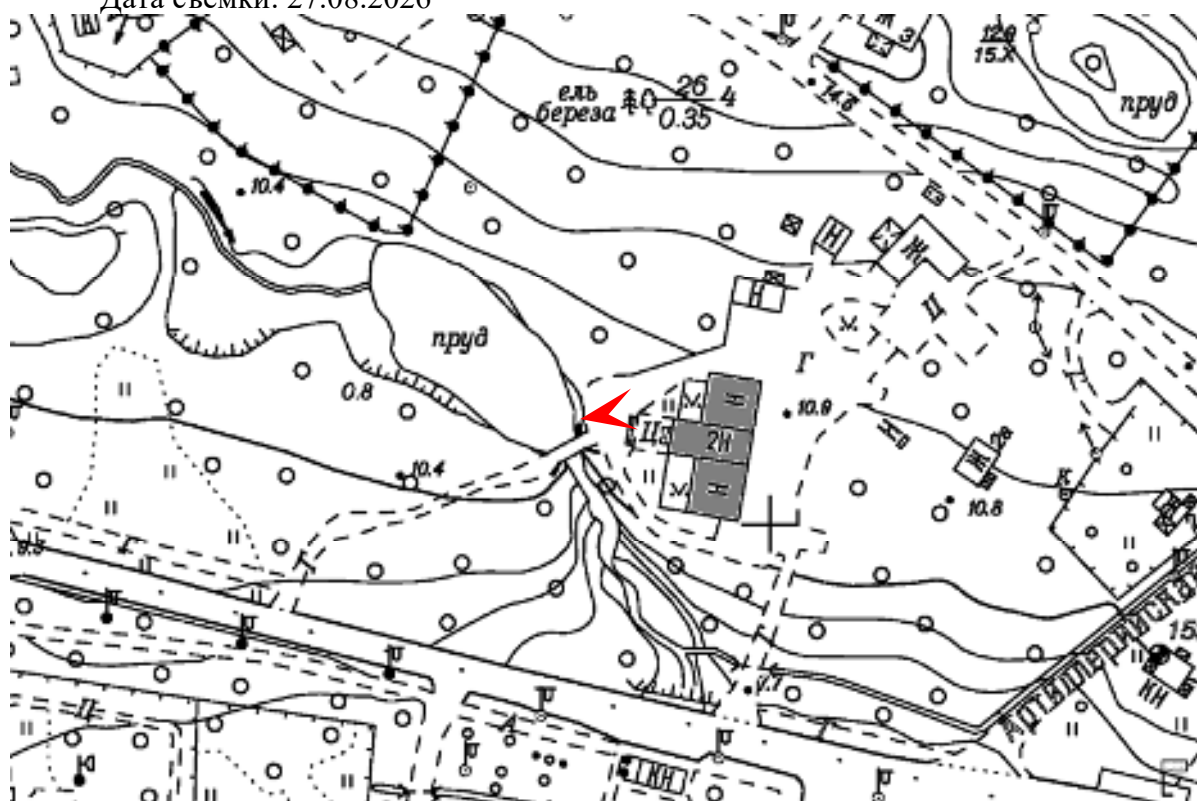


4. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Фрагмент фасада
Дата съемки: 27.08.2026



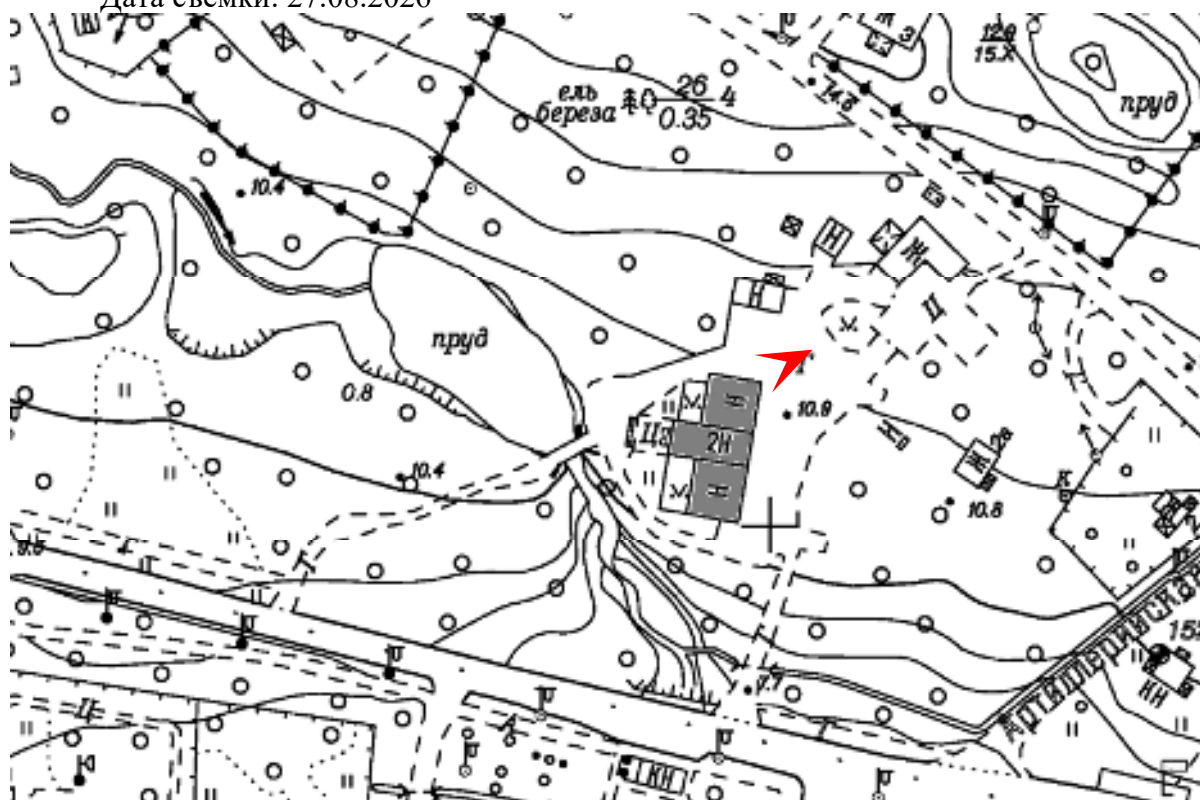


5. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Фрагмент фасада и территории
Дата съемки: 27.08.2026



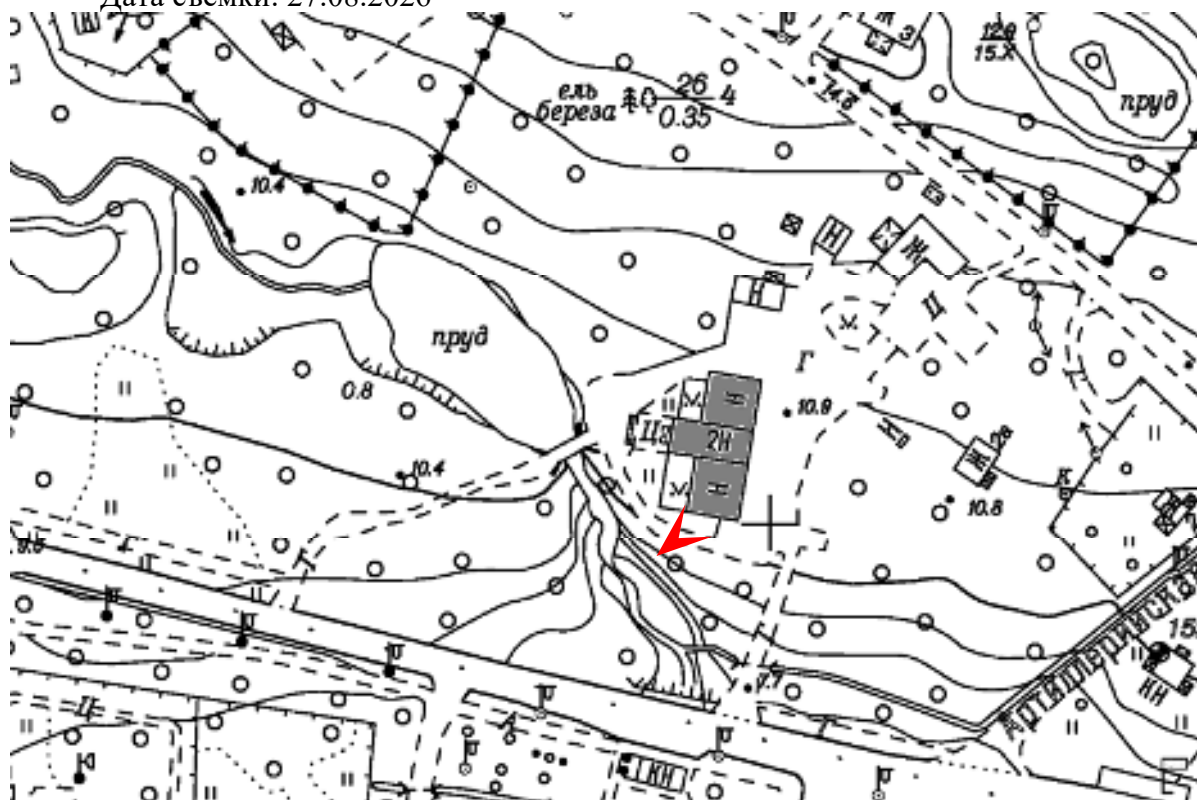


6. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Фрагмент фасада
Дата съемки: 27.08.2026





7. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Фрагмент фасада и территории
Дата съемки: 27.08.2026



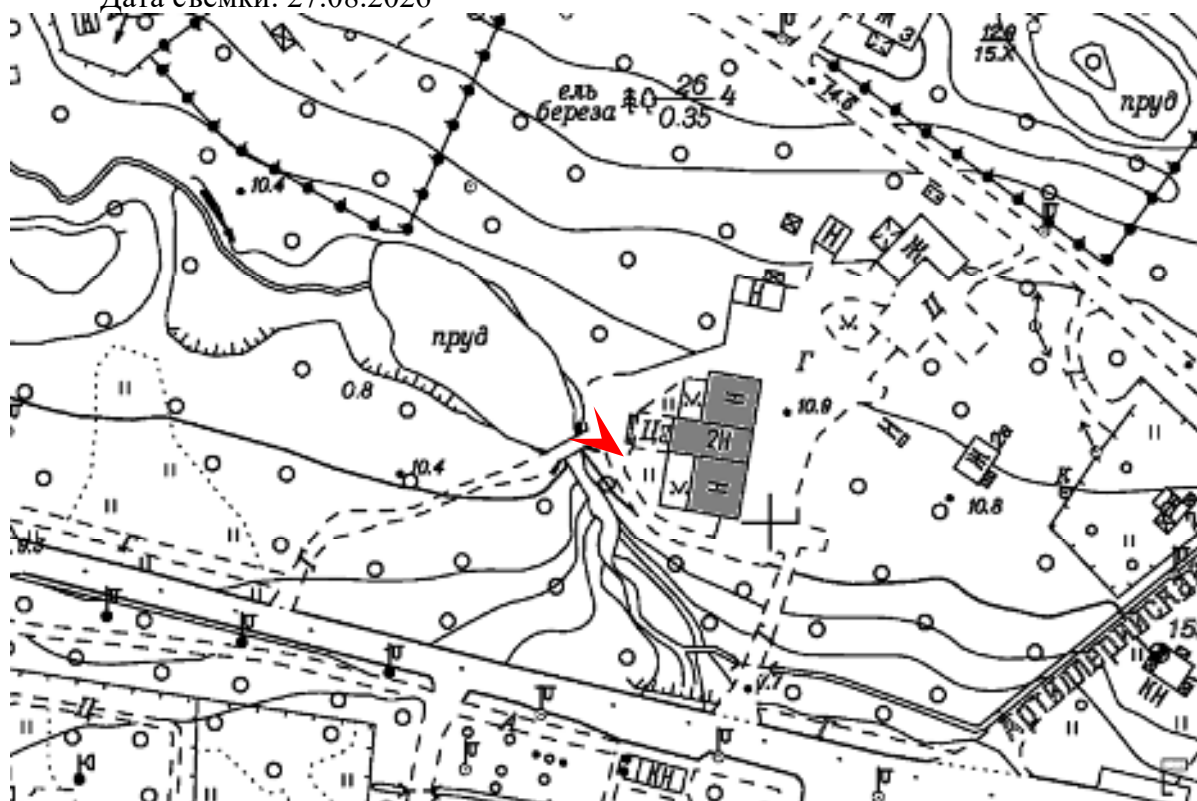


8. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Вид на мост-плотину
Дата съемки: 27.08.2026





9. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Вид на мост-плотину и пруд
Дата съемки: 27.08.2026





10. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Помещения 1 этажа
Дата съемки: 27.08.2026





11. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А

Помещения 1 этажа

Дата съемки: 27.08.2026





12. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Помещения 1 этажа
Дата съемки: 27.08.2026





13. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А Помещения 1 этажа
Дата съемки: 27.08.2026





14. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А Помещения 1 этажа
Дата съемки: 27.08.2026





15. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Помещения 1 этажа
Дата съемки: 27.08.2026





16. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А Помещения 1 этажа
Дата съемки: 27.08.2026





18. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Помещения 1 этажа
Дата съемки: 27.08.2026





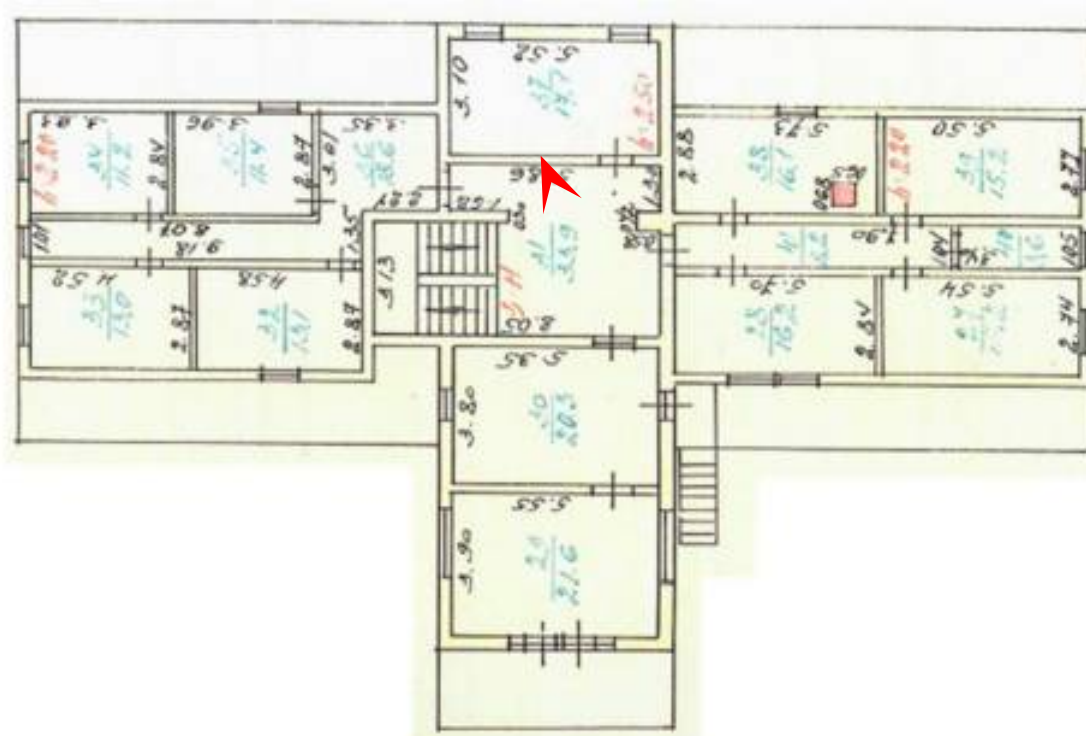
19. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А Помещения 1 этажа
Дата съемки: 27.08.2026



[illegible]



22. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А
Помещения 2 этажа
Дата съемки: 27.08.2026





24. Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, лит. А Помещения 2 этажа
Дата съемки: 27.08.2026



The floor plan shows a building with several rooms. Each room contains handwritten calculations for area and perimeter. A red arrow points to a room on the right side of the plan.

Room Calculations (Approximate values from image):

- Top Left Room: Area = $10 \times 10 = 100$, Perimeter = $2 \times (10 + 10) = 40$
- Top Middle Room: Area = $10 \times 10 = 100$, Perimeter = $2 \times (10 + 10) = 40$
- Top Right Room: Area = $10 \times 10 = 100$, Perimeter = $2 \times (10 + 10) = 40$
- Middle Left Room: Area = $10 \times 10 = 100$, Perimeter = $2 \times (10 + 10) = 40$
- Middle Middle Room: Area = $10 \times 10 = 100$, Perimeter = $2 \times (10 + 10) = 40$
- Middle Right Room: Area = $10 \times 10 = 100$, Perimeter = $2 \times (10 + 10) = 40$
- Bottom Left Room: Area = $10 \times 10 = 100$, Perimeter = $2 \times (10 + 10) = 40$
- Bottom Middle Room: Area = $10 \times 10 = 100$, Perimeter = $2 \times (10 + 10) = 40$
- Bottom Right Room: Area = $10 \times 10 = 100$, Perimeter = $2 \times (10 + 10) = 40$

Приложение № 5 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск,
Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»
(ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания
и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной
ООО «РСК АНТИК» в 2026 году

**Копии Заданий на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия,
включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного
объекта культурного наследия, выданного органом охраны на проведение работ по
сохранению объекта культурного наследия;
копия разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного
наследия регионального значения, выданного органом охраны на проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия.**

СОГЛАСОВАНО:

(должность)

(подпись)

« 27 »

авг.

(Ф.И.О.)

20 25 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела периферийных районов
Управления по охране и использованию
объектов культурного наследия

(должность)

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры

(наименование органа охраны)

А.С. Сокольников

(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат 009FFC87C41F2350C3FE35EC618A3FE959
Власов Сокольников Андрей Сергеевич
Действителен с 13.08.2024 по 06.11.2025

ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия, включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
или выявленного объекта культурного наследия
№01-21-2204/25-0-1 от 25.08.2025

ремонт здания

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

Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»
(Основание: распоряжение КГИОП от 21.12.2016 № 10-713)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
город Зеленогорск							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Приморское шоссе	д.	521	лит.	А	корп.	-

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

Собственник (законный владелец):

(собственник здания согласно выписки из ЕГРН от 26.06.2025 на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 20.06.2025 № P25-НИ/58)

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

Адрес места нахождения:

ИНН	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:															
Контактный телефон:															
Адрес электронной почты:															

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

Дата	31.10.2019
Номер	07-19-484
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия «Вилла Айнола» утвержден КГИОП от 21.12.2016 №10-713

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Вилла Айнола» утвержден распоряжением КГИОП от 28.12.2016 №10-725

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

В секторе хранения документированной информации отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП

8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Возможность проведения работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования определяется актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации.

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 13 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Согласно пункту 15.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

На основании вышеуказанных положений законодательства раздел 13 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

Документация разрабатывается в том числе в соответствии со следующими нормативными документами:

- ГОСТ Р 55935-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. «Состав и порядок разработки научно-проектной документации на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия - произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства»;

- ГОСТ Р 57368-2016. Национальный стандарт Российской Федерации. «Сохранение произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства».

В случаях, установленных статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываются обязательные разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающие оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия и подлежащие государственной историко-культурной экспертизе.

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).

При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта здания и прилегающей территории разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	

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

Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП. Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации).

Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (части 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению установлен приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации 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».

Административный регламент предоставления государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации) органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, утвержден приказом Минкультуры России от 22.11.2013 № 1942.

Проектная документация рассматривается при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы (не требуется в случае проведения ремонта и консервации объекта культурного наследия).

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

Работы по сохранению ОКН проводятся при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны ОКН за их проведением. Авторский надзор и научное руководство за проведением работ по сохранению ОКН проводятся специалистами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном в соответствии с пунктом 29 статьи 9 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также в соответствии с ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения» и ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения».

Научный руководитель проводит научно-методическую оценку принимаемых в процессе работ по сохранению объекта культурного наследия решений и оценку степени их влияния на сохранность подлинных элементов объекта культурного наследия (включая оценку состояния объекта и его облика).

Научный руководитель принимает решение о направлении предложений о необходимости принципиальных изменений проектных решений на рассмотрение КГИОП и заказчика.

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировкой проектных решений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последняя подлежит, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной экспертизе и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие 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 постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании

деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КГИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

Документация разрабатывается в том числе в соответствии со следующими нормативными документами:

- ГОСТ Р 55935-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. «Состав и порядок разработки научно-проектной документации на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия - произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства»;

- ГОСТ Р 57368-2016. Национальный стандарт Российской Федерации. «Сохранение произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КГИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке.

В проведении отдельных видов работ по сохранению объекта культурного наследия могут участвовать добровольцы (волонтеры) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия».

Настоящее задание подлежит согласованию собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия (понятие законного владельца объекта культурного наследия установлено пунктом 11 статьи 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ).

Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при ремонте, консервации); отдельным письмом до подачи вышеуказанных заявлений для учета КГИОП в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Ведущий специалист отдела
периферийных районов Управления по
охране и использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

Ганус Наталья Владимировна

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник Управления по охране
и использованию объектов культурного
наследия

(должность)

(должность)

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры

(наименование органа охраны)

Е.Е. Ломакина

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

20 25 г.

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат 0080381A470102433C1138A28E2CF8FE2B
Власов Е.Е. Ломакина Елена Евгеньевна
Действителен с 16.10.2024 по 09.01.2026

ЗАДАНИЕ

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

№01-21-2203/25-0-1 от 26.08.2025

ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания
и прилегающей территории1. Наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного
наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее -
реестр), или наименование выявленного объекта культурного наследия:Объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»
(Основание: распоряжение КГИОП от 21.12.2016 № 10-713)2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или
выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической
инвентаризации:

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
город Зеленогорск							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Приморское шоссе	д.	521	лит.	А	корп.	-

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

Собственник (законный владелец):

(собственник здания согласно выписки из ЕГРН от 26.06.2025 на основании договора
купли-продажи недвижимого имущества от 20.06.2025 № Р25-НИ/58; собственник
земельного участка с кадастровым номером: 78:38:0022436:32 согласно выписки из ЕГРН
от 26.06.2025 на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 20.06.2025
№ Р25-НИ/58)

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

Адрес места нахождения:

ИНН	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:																
Контактный телефон:																
Адрес электронной почты:																

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

Дата	31.10.2019
Номер	07-19-484
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия «Вилла Айнола» утвержден КГИОП от 21.12.2016 №10-713

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Вилла Айнола» утвержден распоряжением КГИОП от 28.12.2016 №10-725

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

В секторе хранения документированной информации отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП

8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Возможность проведения работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования определяется актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации.

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 13 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Согласно пункту 15.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

На основании вышеуказанных положений законодательства раздел 13 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

Документация разрабатывается в том числе в соответствии со следующими нормативными документами:

- ГОСТ Р 55935-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. «Состав и порядок разработки научно-проектной документации на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия - произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства»;

- ГОСТ Р 57368-2016. Национальный стандарт Российской Федерации. «Сохранение произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства».

В случаях, установленных статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываются обязательные разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающие оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия и подлежащие государственной историко-культурной экспертизе.

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).

При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект реставрации и приспособления для современного использования здания и прилегающей территории разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	
9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:	
Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.	

Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения 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, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (части 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению установлен приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации 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».

Административный регламент предоставления государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации) органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, утвержден приказом Минкультуры России от 22.11.2013 № 1942.

Проектная документация рассматривается при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы (не требуется в случае проведения ремонта и консервации объекта культурного наследия).

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

Работы по сохранению ОКН проводятся при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны ОКН за их проведением. Авторский надзор и научное руководство за проведением работ по сохранению ОКН проводятся специалистами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном в соответствии с пунктом 29 статьи 9 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также в соответствии с ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения» и ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения».

Научный руководитель проводит научно-методическую оценку принимаемых в процессе работ по сохранению объекта культурного наследия решений и оценку степени их влияния на сохранность подлинных элементов объекта культурного наследия (включая оценку состояния объекта и его облика).

Научный руководитель принимает решение о направлении предложений о необходимости принципиальных изменений проектных решений на рассмотрение КГИОП и заказчика.

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировкой проектных решений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последняя подлежит, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной экспертизе и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие 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 постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Документация разрабатывается в том числе в соответствии со следующими нормативными документами:

- ГОСТ Р 55935-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. «Состав и порядок разработки научно-проектной документации на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия - произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства»;

- ГОСТ Р 57368-2016. Национальный стандарт Российской Федерации. «Сохранение произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КГИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке.

В проведении отдельных видов работ по сохранению объекта культурного наследия могут участвовать добровольцы (волонтеры) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия».

Настоящее задание подлежит согласованию собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия (понятие законного владельца объекта культурного наследия установлено пунктом 11 статьи 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ).

Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при ремонте, консервации); отдельным письмом до подачи вышеуказанных заявлений для учета КГИОП в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Ведущий специалист отдела
периферийных районов Управления по
охране и использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

(должность, наименование организации)

Ганус

(Ф.И.О. полностью)

**Главный специалист отдела историко-
культурных ландшафтов Управления
историко-культурных ландшафтов и
гидротехнических сооружений КГИОП**

(должность, наименование организации)

Смирнов

(Ф.И.О. полностью)



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
(КГИОП)

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

02 МАР 2026

№ 01-38-64/26-0-1

Рег. № 01-38-64/26-0-0 от 21.01.2026

КГИОП СПб

№ 01-38-64/26-0-1

от 02.03.2026



РАЗРЕШЕНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения

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

Выдано

Общество с ограниченной ответственностью «РСК АНТИК»

(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы или

Ф.И.О. - индивидуального предпринимателя-проводящей (го) работы по сохранению объектов культурного наследия)

ИНН

7 8 1 4 2 9 4 1 2 0 - -

ОГРН/ОГРНИП

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

Адрес места нахождения
(места жительства)

197198

(индекс)

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации, город)

ул. Ропшинская, д. 1/32, лит. А, пом/офис 3Н/5

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

№ Л040-00103-00/00409734

(№ лицензии)

04.02.2016

(дата выдачи лицензии)

Виды работ

комплексные научные исследования в рамках разработки
проектной документации на ремонт, реставрацию и
приспособление для современного использования

на объекте культурного наследия:

объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (основание:
распоряжение КГИОП от 21.12.2016 № 10-713)

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

Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А

(адрес места нахождения объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации)

Заклученный с:

ИНН
ОГРН/ОГРНИП[illegible]

Адрес места нахождения
(места жительства)

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласно

- Задание КГИОП от 26.08.2025 № 01-21-2203/25-0-1
- Программа научно-исследовательских работ «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026-ПИ

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

Разработанной

Общество с ограниченной ответственностью «РСК
АНТИК»

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН
ОГРН/ОГРНИП

7	8	1	4	2	9	4	1	2	0	-	-			
1	1	5	7	8	4	7	3	7	5	1	6	8	-	-

Лицензия на осуществление деятельности по
сохранению объектов культурного наследия

№ ЛО40-00103-
00/00409734

(№ лицензии)

04.02.2016

(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения
организации

197198

(H H E K K C)

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации, город)

ул. Ропшинская, д. 1/32, лит. А, пом/офис 3Н/5

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласованной

1

(наименование органа, дата и № согласования документации)

Авторский надзор:

инженер (направление – проектные работы по реставрации и консервации объектов культурного наследия) (III категория)
Калдаев [REDACTED]
инженер (направление – проектные работы по реставрации и консервации объектов культурного наследия) (III категория)
Мязин [REDACTED]
архитектор (направление – проектные работы по реставрации и консервации объектов культурного наследия) (III категория)
Степанова [REDACTED]

ОГРН/ОГРНИП

Адрес места нахождения
организации

-	-
(индекс)	(Субъект Российской Федерации, город)
-	
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)	

Разрешение выдано на срок до «02» марта 2027 года

**Начальник Управления по охране
и использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

Должность уполномоченного лица КГИОП



(Подпись)

М.П.

Е.Е. Ломакина

(Ф.И.О.)



Обязательства организации, осуществляющей работы по настоящему разрешению

1. На месте проведения работ иметь заверенное в установленном порядке настоящее разрешение и необходимую проектную документацию для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (далее - Объект).

2. Выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, согласовавших проектную документацию.

3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.

4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.

5. Обеспечить сохранение всех элементов Объекта, обнаруженных раскрытием в процессе исследований и проведения работ на Объекте.

6. Своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ.

7. Вести Общий журнал производства работ.

8. Приостанавливать работы на основании принятых решений уполномоченных органов государственной охраны объектов культурного наследия, научного руководства, авторского и технического надзора.

9. В случае необходимости продолжения проведения работ на Объекте при истечении срока действия настоящего разрешения получить новое разрешение.

10. После окончания действия настоящего разрешения и по окончании выполненных работ представить к приемке работ по сохранению Объекта выполненные работы для оформления Акта приемки выполненных работ по сохранению Объекта.

11. После выполнения работ по сохранению Объекта лицо, осуществлявшее научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением, в течение девяноста рабочих дней со дня выполнения указанных работ представляет в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах.

12. Настоящее разрешение подтверждает соблюдение заказчиком норм законодательства об объектах культурного наследия и не является подтверждением

соблюдения норм иных областей действующего законодательства, а также не отменяет необходимости их соблюдения при выполнении соответствующих работ по сохранению Объекта.

_____		_____	_____
(должность получившего разрешение)		(подпись)	(Ф.И.О.)
"	"	20	г.
_____		_____	
Исполнитель	Е.Б. Поляшова	8 (812) 762-11-14, местный 714	
	_____	_____	
	(ФИО)	(телефон)	
	А.М. Смирнов	8 (812) 417-43-08	
	_____	_____	
	(ФИО)	(телефон)	
	А.А. Стоцкая	8 (812) 417-43-12	
	_____	_____	
	(ФИО)	(телефон)	

Приложение № 6 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск,
Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»
(ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания
и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной
ООО «РСК АНТИК» в 2026 году

Правоустанавливающие документы.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.07.2026, поступившего на рассмотрение 08.07.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953			
Кадастровый номер:	78:38:0022436:5		
Номер кадастрового квартала:	78:38:0022436		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:38:22436:0:1		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А		
Площадь:	580.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административное (учрежденческое)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Рубленые		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	16002311.66		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:0022436:32		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:38:0022436:14, 78:38:0022436:15, 78:38:0022436:16		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953	
Кадастровый номер:	78:38:0022436:5
Виды разрешенного использования:	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	
Сведения о кадастровом инженере:	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	
Статус записи об объекте недвижимости:	
Особые отметки:	
Получатель выписки:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953	
Кадастровый номер:	78:38:0022436:5
1	Правообладатель (правообладатели):
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: предмет: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953				
Кадастровый номер:		78:38:0022436:5		
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:5	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:5	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат СК-1964, зона 1						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
	2	3	4	5	6	7
1	122617.15	80769.58	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	122622.88	80770.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	122622.61	80772.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	122623.2	80772.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	122621.53	80779.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	122620.54	80785.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	122631.68	80787.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	122629.23	80799.04	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	122600.04	80793.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	122602.69	80781.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	122613.63	80783.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	122614.43	80779.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953							
Кадастровый номер:			78:38:0022436:5				
13	122616.16	80770.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	122616.86	80770.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	122617.15	80769.58	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953							
Кадастровый номер:				78:38:0022436:5			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат 78.1							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		N1	N2		
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443			
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ			
	РОСКАДАСТР			
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027				
инициалы, фамилия				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953						
Кадастровый номер:		78:38:0022436:5				
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь м2
1	78:38:0022436:14	1	1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	319
2	78:38:0022436:15	подвал	2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	26.6
3	78:38:0022436:16	мансарда	3-Н	Нежилое	данные отсутствуют	234.7



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

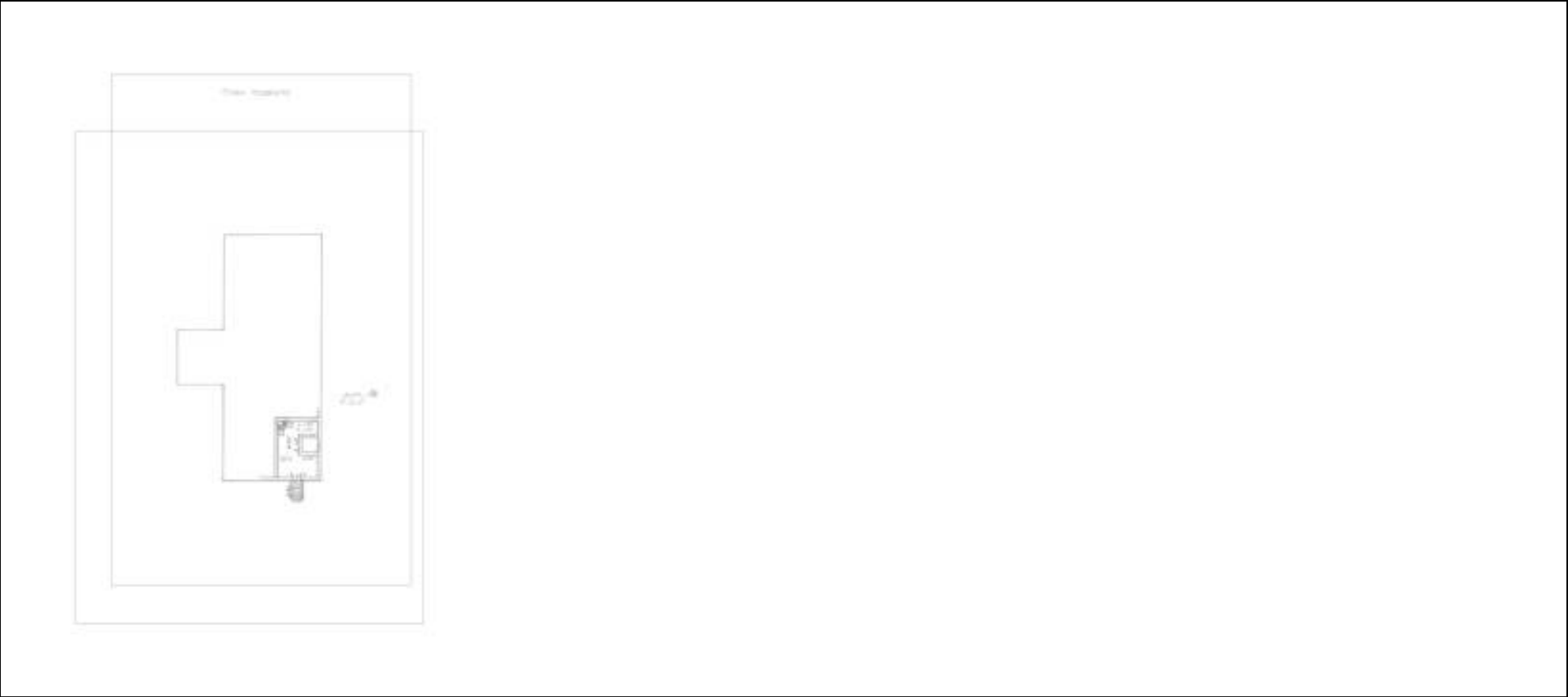
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953			
Кадастровый номер: 78:38:0022436:5		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		
	РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953			
Кадастровый номер: 78:38:0022436:5		Номер этажа (этажей): подвал	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953			
Кадастровый номер: 78:38:0022436:5		Номер этажа (этажей): мансарда	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.07.2026, поступившего на рассмотрение 08.07.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:	78:38:0022436:32		
Номер кадастрового квартала:	78:38:0022436		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А		
Площадь, м²:	1574 +/- 14		
Кадастровая стоимость, руб.:	4334985.67		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:38:0022436:5		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения объектов охраны общественного порядка		
Сведения о кадастровом инженере:			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850	
Кадастровый номер:	78:38:0022436:32

Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, границах публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.45 от 24.01.2017, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Правовой режим использования земельных участков в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории города Санкт-Петербурга осуществлять в строгом соответствии со статьей 65 Водного Кодекса Российской Федерации, вид/наименование: Часть водоохранной зоны Балтийского моря, тип: Водоохранная зона, номер: б/н, дата решения: 15.07.2024, номер решения: 148, наименование ОГВ/ОМСУ: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.1224 от 30.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7., вид/наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ), тип: Зона охраны объекта культурного наследия, дата решения: 19.01.2009, номер решения: 820-7, наименование ОГВ/ОМСУ: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения федерального государственного земельного контроля (надзора):	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.01.2017; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга" от 19.10.2016 № 86 выдан: Невско-ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.11.2020; реквизиты документа-основания:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	
		распоряжение комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга от 27.02.2019 № 147-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.11.2020; реквизиты документа-основания: распоряжение комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга от 27.02.2019 № 147-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.06.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение от 15.07.2024 № 148 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.04.2026; реквизиты документа-основания: закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанным зон. от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга.	
Получатель выписки:		Мечтаев Владимир Васильевич	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		
	РОСКАДАСТР		
	Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	
1	Правообладатель (правообладатели):		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		
		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600 Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	217°37.9'	12.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	198°3.7'	13.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	173°10.9'	12.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	189°44.1'	4.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	277°53.0'	5.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	285°53.9'	13.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	288°42.2'	4.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	295°16.1'	3.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	312°22.1'	5.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	322°39.8'	6.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	337°23.5'	3.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	11°8.1'	22.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	71°52.9'	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	7°41.3'	6.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	109°40.2'	16.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	182°42.3'	3.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	113°16.9'	8.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.1	198°15.5'	3.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	122629.18	80813.23	-	0.1
2	122618.92	80805.32	-	0.1
3	122606.47	80801.26	-	0.1
4	122594.51	80802.69	-	0.1
5	122590.43	80801.99	-	0.1
6	122591.24	80796.14	-	0.1
7	122594.86	80783.43	-	0.1
8	122596.37	80778.97	-	0.1
9	122597.72	80776.11	-	0.1
10	122601.25	80772.24	-	0.1
11	122606.14	80768.51	-	0.1
12	122609.79	80766.99	-	0.1
13	122631.79	80771.32	-	0.1
14	122638.01	80790.33	-	0.1
15	122644.75	80791.24	-	0.1
16	122639.17	80806.85	-	0.1
17	122635.36	80806.67	-	0.1
18	122632.12	80814.2	-	0.1
1	122629.18	80813.23	-	0.1



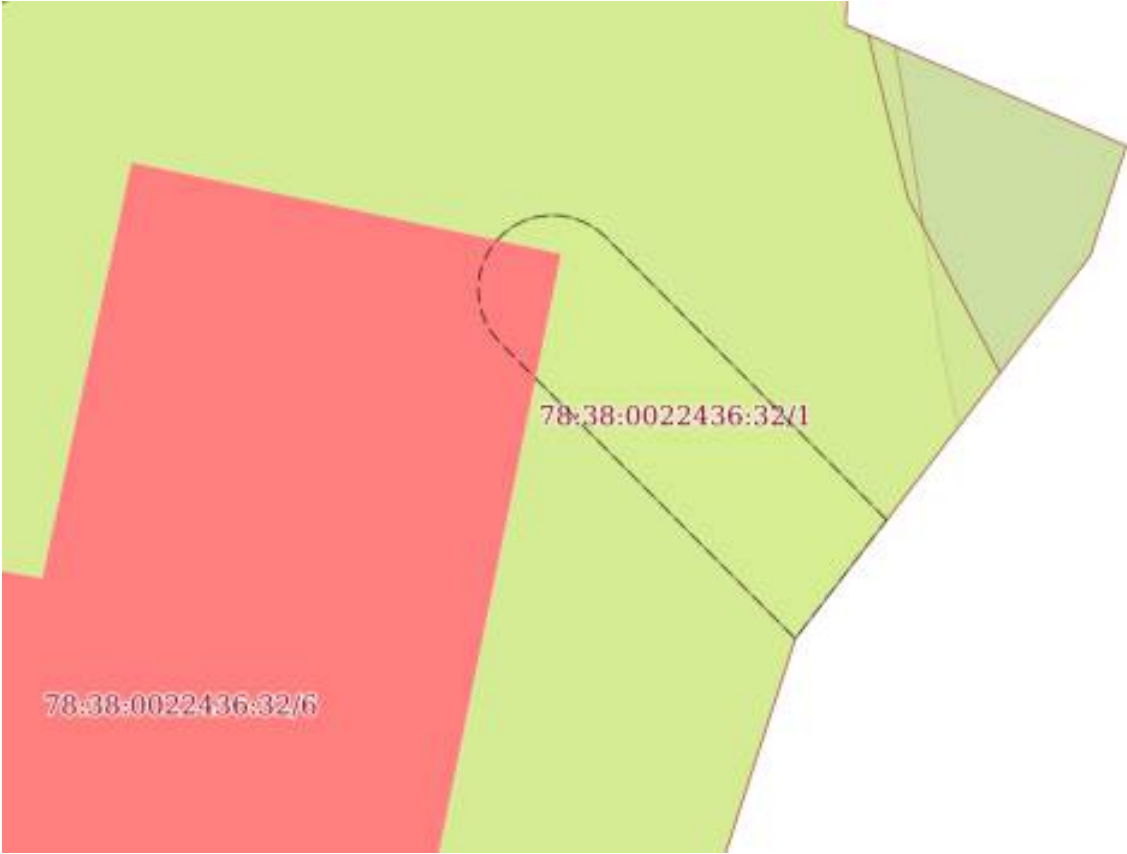
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

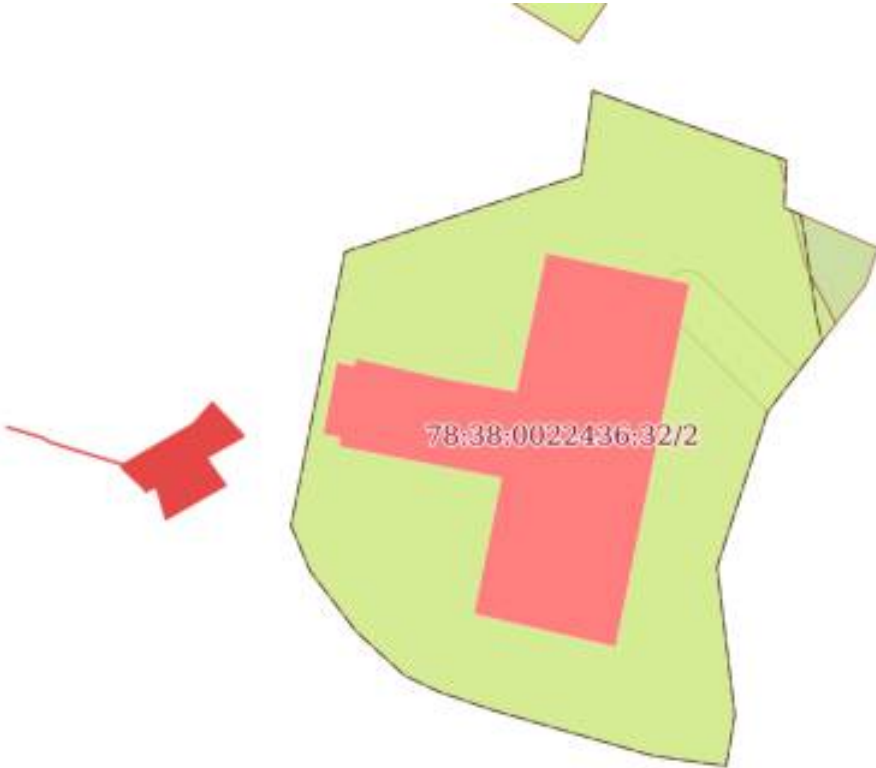
полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:38:0022436:32/1	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:38:0022436:32/2	
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

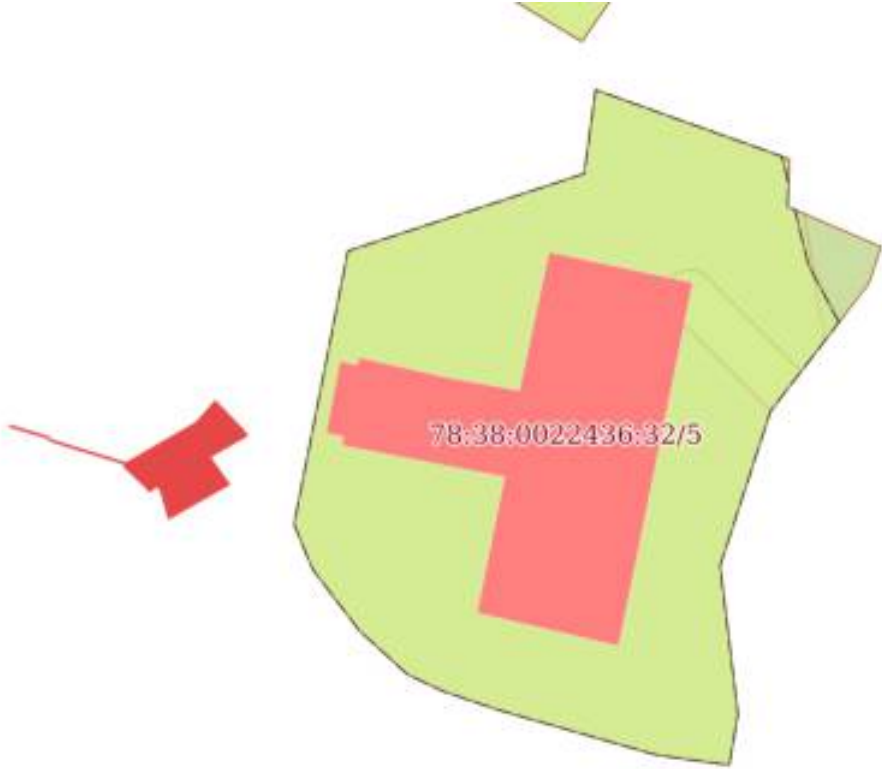
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:38:0022436:32/3	
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
		инициалы, фамилия	

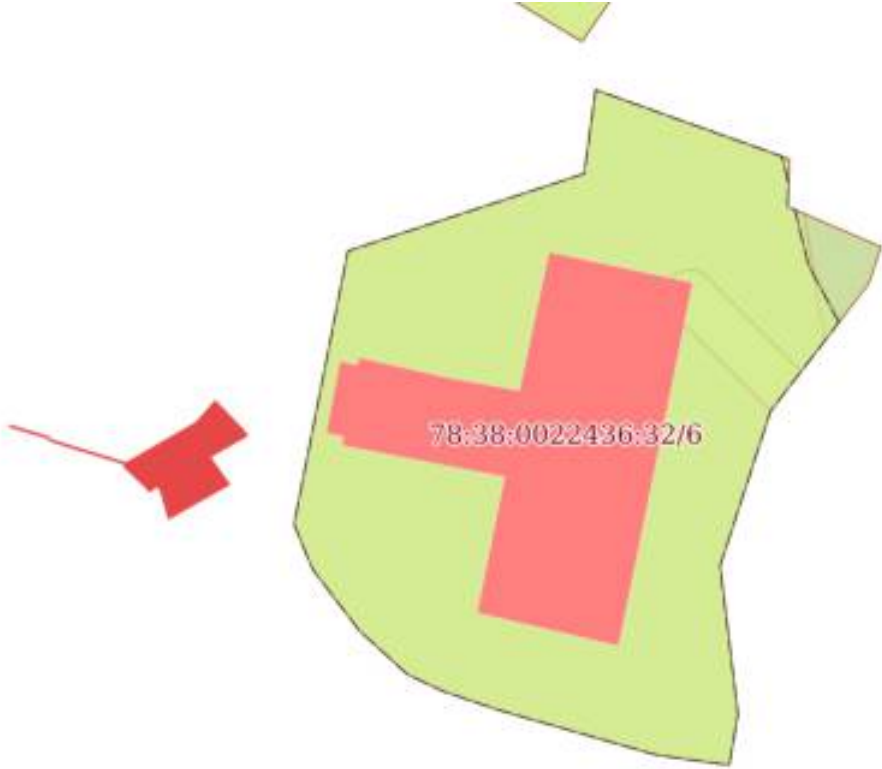
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:38:0022436:32/4	
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:38:0022436:32/5	
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:38:0022436:32/6	
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
78:38:0022436:32/1	50	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона сетей связи и сооружений связи	
78:38:0022436:32/2	1541	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Прибрежная защитная полоса водного объекта	
78:38:0022436:32/3	1574	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Территория объекта культурного наследия	
78:38:0022436:32/4	1574	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Водоохранная зона водного объекта	
78:38:0022436:32/5		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга от 27.02.2019 № 147-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	
		(кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах"); 9) распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.; Реестровый номер границы: 78:38-6.700; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Прибрежная защитная полоса 6-го ручья (ИД 1277); Тип зоны: Прибрежная защитная полоса	
78:38:0022436:32/6		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга от 27.02.2019 № 147-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	

		размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").; Реестровый номер границы: 78:38-6.699; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона 6-го ручья (ИД 1277); Тип зоны: Водоохранная зона
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга" от 19.10.2016 № 86 выдан: Невско-ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	

		сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.; Реестровый номер границы: 78.00.2.41
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 15.07.2024 № 148 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): Правовой режим использования земельных участков в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории города Санкт-Петербурга осуществлять в строгом соответствии со статьей 65 Водного Кодекса Российской Федерации; Реестровый номер границы: 78:00-6.45; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Часть водоохранной зоны Балтийского моря; Тип зоны: Водоохранная зона; Номер: б/н
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанным зон. от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			
полное наименование должности			инициалы, фамилия		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	
		В ГРАНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7.; Реестровый номер границы: 78:00-6.1224; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ); Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850			
Кадастровый номер:		78:38:0022436:32	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:38:0022436:32/1				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	122622.1	80807.77	-	0.1
2	122618.92	80805.32	-	0.1
3	122626.85	80797.4	-	0.1
4	122627.1	80797.19	-	0.1
5	122627.39	80797.02	-	0.1
6	122627.69	80796.9	-	0.1
7	122628.02	80796.83	-	0.1
8	122628.35	80796.82	-	0.1
9	122628.68	80796.86	-	0.1
10	122628.99	80796.95	-	0.1
11	122629.29	80797.1	-	0.1
12	122629.56	80797.29	-	0.1
13	122629.79	80797.52	-	0.1
14	122629.98	80797.79	-	0.1
15	122630.13	80798.09	-	0.1
16	122630.22	80798.41	-	0.1
17	122630.26	80798.73	-	0.1
18	122630.25	80799.06	-	0.1
19	122630.18	80799.39	-	0.1
20	122630.06	80799.69	-	0.1
21	122629.89	80799.98	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 7		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 27				
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850				
Кадастровый номер:			78:38:0022436:32	
1	2	3	4	5
22	122629.68	80800.23	-	0.1
1	122622.1	80807.77	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850

Кадастровый номер: 78:38:0022436:32

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:38:0022436:32/2				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	122634.79	80807.99	-	0.1
2	122632.82	80808.32	-	0.1
3	122626.82	80809.21	-	0.1
4	122624.59	80809.69	-	0.1
5	122618.92	80805.32	-	0.1
6	122606.47	80801.26	-	0.1
7	122594.51	80802.69	-	0.1
8	122590.43	80801.99	-	0.1
9	122591.24	80796.14	-	0.1
10	122594.86	80783.43	-	0.1
11	122596.37	80778.97	-	0.1
12	122597.72	80776.11	-	0.1
13	122601.25	80772.24	-	0.1
14	122606.14	80768.51	-	0.1
15	122609.79	80766.99	-	0.1
16	122631.79	80771.32	-	0.1
17	122638.01	80790.33	-	0.1
18	122644.75	80791.24	-	0.1
19	122639.17	80806.85	-	0.1
20	122635.36	80806.67	-	0.1
1	122634.79	80807.99	-	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850

Кадастровый номер: 78:38:0022436:32

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:38:0022436:32/3			
Система координат СК-1964			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	122629.18	80813.23	-	0.1
2	122618.92	80805.32	-	0.1
3	122606.47	80801.26	-	0.1
4	122594.51	80802.69	-	0.1
5	122590.43	80801.99	-	0.1
6	122591.24	80796.14	-	0.1
7	122594.86	80783.43	-	0.1
8	122596.37	80778.97	-	0.1
9	122597.72	80776.11	-	0.1
10	122601.25	80772.24	-	0.1
11	122606.14	80768.51	-	0.1
12	122609.79	80766.99	-	0.1
13	122631.79	80771.32	-	0.1
14	122638.01	80790.33	-	0.1
15	122644.75	80791.24	-	0.1
16	122639.17	80806.85	-	0.1
17	122635.36	80806.67	-	0.1
18	122632.12	80814.2	-	0.1
1	122629.18	80813.23	-	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850

Кадастровый номер: 78:38:0022436:32

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:38:0022436:32/4			
Система координат СК-1964			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	122629.18	80813.23	-	0.1
2	122618.92	80805.32	-	0.1
3	122606.47	80801.26	-	0.1
4	122594.51	80802.69	-	0.1
5	122590.43	80801.99	-	0.1
6	122591.24	80796.14	-	0.1
7	122594.86	80783.43	-	0.1
8	122596.37	80778.97	-	0.1
9	122597.72	80776.11	-	0.1
10	122601.25	80772.24	-	0.1
11	122606.14	80768.51	-	0.1
12	122609.79	80766.99	-	0.1
13	122631.79	80771.32	-	0.1
14	122638.01	80790.33	-	0.1
15	122644.75	80791.24	-	0.1
16	122639.17	80806.85	-	0.1
17	122635.36	80806.67	-	0.1
18	122632.12	80814.2	-	0.1
1	122629.18	80813.23	-	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850

Кадастровый номер: 78:38:0022436:32

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:38:0022436:32/5			
Система координат			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	122626.04	80810.81	-	-
2	122618.92	80805.32	-	-
3	122606.47	80801.26	-	-
4	122594.51	80802.69	-	-
5	122590.43	80801.99	-	-
6	122591.24	80796.14	-	-
7	122594.86	80783.43	-	-
8	122596.37	80778.97	-	-
9	122597.72	80776.11	-	-
10	122601.25	80772.24	-	-
11	122606.14	80768.51	-	-
12	122609.79	80766.99	-	-
13	122631.79	80771.32	-	-
14	122638.01	80790.33	-	-
15	122644.75	80791.24	-	-
16	122639.4	80806.22	-	-
17	122637.2	80806.76	-	-
18	122635.36	80806.67	-	-
19	122635.1	80807.27	-	-
20	122630.71	80808.34	-	-
1	122626.04	80810.81	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27

08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850

Кадастровый номер: 78:38:0022436:32

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:38:0022436:32/6				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	122626.04	80810.81	-	-
2	122618.92	80805.32	-	-
3	122606.47	80801.26	-	-
4	122594.51	80802.69	-	-
5	122590.43	80801.99	-	-
6	122591.24	80796.14	-	-
7	122594.86	80783.43	-	-
8	122596.37	80778.97	-	-
9	122597.72	80776.11	-	-
10	122601.25	80772.24	-	-
11	122606.14	80768.51	-	-
12	122609.79	80766.99	-	-
13	122631.79	80771.32	-	-
14	122638.01	80790.33	-	-
15	122644.75	80791.24	-	-
16	122639.4	80806.22	-	-
17	122637.2	80806.76	-	-
18	122635.36	80806.67	-	-
19	122635.1	80807.27	-	-
20	122630.71	80808.34	-	-
1	122626.04	80810.81	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Приложение № 7 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск,
Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»
(ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания
и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной
ООО «РСК АНТИК» в 2026 году

**Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его
территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости.**

РФ-78-1-42-0-00-2025-2071-0

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Санкт-Петербург,
город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А
78:38:0022436:32**

№01-24-3-2070/25 от 29.07.2025



**Санкт-Петербург
2025**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00F85E98693798EF9E98AE97FB16A84AE3
Владелец Косенко Сергей Михайлович
Действителен с 05.02.2025 по 01.05.2026

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N РФ-78-1-42-0-00-2025-2071-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

Мечтаева Владимира Васильевича (регистрационный номер 01-47-32810/25 от 16.07.2025)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Курортный район, город Зеленогорск

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

См. Таблицу «Сведения о характерных точках границы земельного участка».

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории:

78:38:0022436:32

Площадь земельного участка:

1574 +/- 14 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 1 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Проект планировки территории не утвержден.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Информация о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории

Решение о комплексном развитии территории и (или) договор о комплексном развитии территории отсутствует.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории)

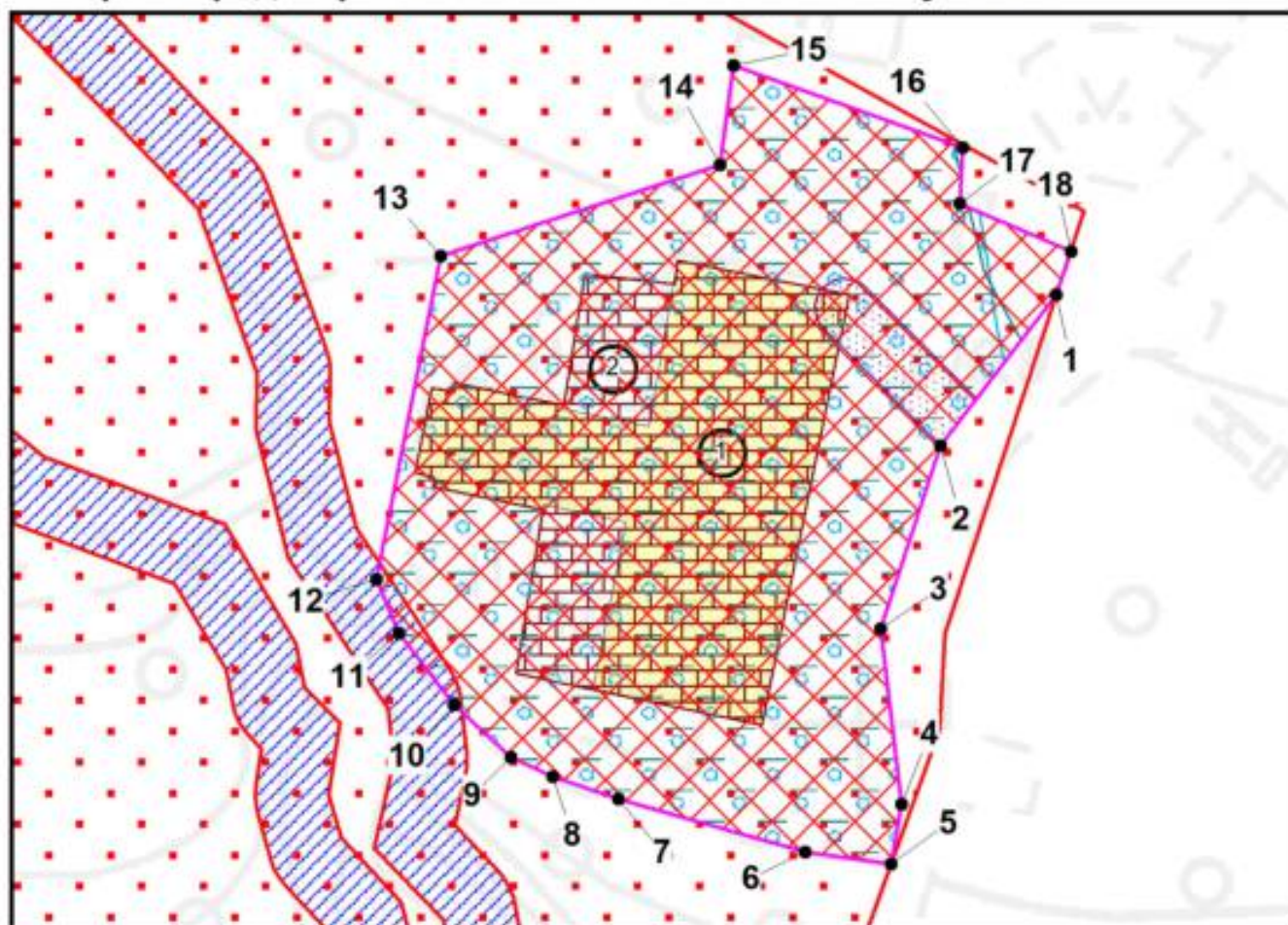
Градостроительный план подготовлен

Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Временно исполняющий обязанности
Первого заместителя
председателя Комитета – главного
архитектора Санкт-Петербурга С.М. Косенко

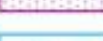
М.П. _____ / С.М. Косенко /
(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи Соответствует дате регистрации
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

- | | |
|---|--|
|  | - границы земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022436:32 |
|  | - объект капитального строительства в границах участка ** |
|  | - объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» |
|  | - границы, в пределах которых разрешается проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории (должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации") |
|  | - территория объекта культурного наследия, на которую действие градостроительного регламента не распространяется |
|  | - охранный зона сетей связи и сооружений связи * |
|  | - прибрежная защитная полоса водного объекта * |
|  | - прибрежная защитная полоса 6-го ручья (ИД 1277) (реестровый номер границы: 78:38-6.700) * |
|  | - водоохранная зона 6-го ручья (ИД 1277) (реестровый номер границы: 78:38-6.699) * |
|  | - береговая полоса водного объекта ** (использование береговой полосы должно осуществляться в соответствии с законодательством Российской Федерации) |

Земельный участок полностью расположен в границах:

- территории объекта культурного наследия *
- водоохранной зоны водного объекта *
- зоны с реестровым номером границы: 78.00.2.41 *
- части водоохранной зоны Балтийского моря (реестровый номер границы: 78:00-6.45) *
- зоны ограничения строительства по высоте аэродрома Левашово
- рыбоохранной зоны

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М1:1000



-  - территория зеленых насаждений общего пользования городского значения в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 №430-85 "О зеленых насаждениях общего пользования" - "сквер б/н на пересечении Приморского шоссе и Красноармейской ул."

(*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН

(**) - в соответствии со сведениями АИС УГД

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2010 г., М1:2000.

В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

В границах земельного участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

						РФ-78-1-42-0-00-2025-2071-0			
						Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Спец. ОГП		Еранская Я.В.			22.07.2025	Градостроительный план земельного участка			Стадия
									Лист
									Листов
									1
						Чертеж градостроительного плана М1:500			1
						Комитет по градостроительству и архитектуре			

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Градостроительный регламент не распространяется.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

В соответствии с ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с ч.7 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2016 № 10-713 "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 "Вилла Айнола", об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" (далее - распоряжение КГИОП от 21.12.2016 №10-713).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Действие градостроительного регламента не распространяется

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Действие градостроительного регламента не распространяется

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Действие градостроительного регламента не распространяется

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
-	-	-	-	-	-	-	-

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
Территория памятников истории и культуры	Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ; Распоряжение КГИОП от 21.12.2016 №10-713.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 22.07.2025 №01-43-18347/25-0-1:

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А, кадастровый номер 78:38:0022436:32, расположен в границах объекта культурного наследия регионального значения "Вилла Айнола" (основание: распоряжение КГИОП от 21.12.2016 №10-713, по адресу: г. Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521 литера А).

Деятельность в отношении объектов культурного наследия регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Режим использования территории указанного объекта культурного наследия утвержден распоряжением КГИОП от 21.12.2016 № 10-713.

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.

Согласно приказу Министерства культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение) земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	1		нежилое здание - административное (учрежденческое); количество этажей - 3, в том числе подземных - 1; площадь - 580.3 кв.м; площадь застройки - данные отсутствуют; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1917; высота - данные отсутствуют
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:38:0022436:5</u>			

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	2		объект культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»; общая площадь - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Распоряжение КГИОП от 21.12.2016 № 10-713

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре _____ данные отсутствуют _____ от _____ данные отсутствуют _____
(дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Не заполняется

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

1. Охранная зона сетей связи и сооружений связи (78:38:0022436:32/1):

1.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 50 кв.м.

1.2 Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

2. Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:38:0022436:32/2):

2.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1541 кв.м.

2.2 Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

3. Территория объекта культурного наследия (78:38:0022436:32/3):

3.1 Земельный участок полностью расположен в границах территории объекта культурного наследия.

3.2 Ограничения использования земельного участка определяются Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

4. Водоохранная зона водного объекта (78:38:0022436:32/4):

4.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

4.2 Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

5. Прибрежная защитная полоса 6-го ручья (ИД 1277) (реестровый номер границы: 78:38-6.700) (78:38:0022436:32/5):

5.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

5.2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Распоряжение комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга от 27.02.2019 № 147-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I «О недрах»); 9) распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.; Реестровый номер границы: 78:38-6.700; Вид зоны по документу:

Прибрежная защитная полоса 6-го ручья (ИД 1277); Тип зоны: Прибрежная защитная полоса.

6. Водоохранная зона 6-го ручья (ИД 1277) (реестровый номер границы: 78:38-6.699) (78:38:0022436:32/6):

6.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

6.2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Распоряжение комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга от 27.02.2019 № 147-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I «О недрах»).; Реестровый номер границы: 78:38-6.699; Вид зоны по документу: Водоохранная зона 6-го ручья (ИД 1277); Тип зоны: Водоохранная зона.

7. Зона с реестровым номером границы: 78.00.2.41:

7.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

7.2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Распоряжение "Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга" от 19.10.2016 № 86 выдан: Невско-ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных

материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.; Реестровый номер границы: 78.00.2.41.

8. Часть водоохранной зоны Балтийского моря (реестровый номер границы: 78:00-6.45):

8.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

8.2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Распоряжение от 15.07.2024 № 148 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): Правовой режим использования земельных участков в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории города Санкт-Петербурга осуществлять в строгом соответствии со статьей 65 Водного Кодекса Российской Федерации; Реестровый номер границы: 78:00-6.45; Вид зоны по документу: Часть водоохранной зоны Балтийского моря; Тип зоны: Водоохранная зона; Номер: б/н.

9. Зона ограничения строительства по высоте аэродрома «Левашово»:

9.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

9.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Санкт-Петербургского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, действуют в границах полос воздушных подходов, границах зон ограничения строительства по высоте и границах расчетной зоны максимального равного уровня шума, сведения о которых размещены на официальных сайтах уполномоченных органов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с федеральным законом.

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе

радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должно осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в порядке, установленном федеральным законом.

Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 метров, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

10. Рыбоохранная зона:

10.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями территории.

10.2 Ограничения использования земельного участка определяются Федеральным законом от 20.12.2004 №166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов».

В соответствии с законодательством о рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов в целях сохранения условий для воспроизводства водных биоресурсов устанавливаются рыбоохранные зоны, на территориях которых вводятся ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства, осуществление иной хозяйственной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания, в рыбоохранной зоне должно согласовываться с территориальными органами Федерального агентства по рыболовству в соответствии с Правилами согласования Федеральным агентством по рыболовству строительства и реконструкции объектов капитального строительства, внедрения новых технологических процессов и осуществления иной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2013 №384 «О согласовании Федеральным агентством по рыболовству строительства и реконструкции объектов капитального строительства, внедрения новых технологических процессов и осуществления иной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду».

10.3 В соответствии со ст. 56 Федерального закона «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» рыбоохранные зоны, установленные в период до 01 января 2022 года, и водный объект или часть водного объекта, к которым прилегают такие зоны, в целях сохранения водных биоресурсов признаются на период до 1 января 2025 года рыбохозяйственными заповедными зонами в случае и порядке, предусмотренных федеральным органом исполнительной власти в области рыболовства.

11. Береговая полоса водного объекта:

11.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны.

11.2 Использование береговой полосы должно осуществляться в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Охранная зона сетей связи и сооружений связи (78:38:0022436:32/1)	1-22	см. таблицу координат	см. таблицу координат

Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:38:0022436:32/2)	1-20	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Территория объекта культурного наследия (78:38:0022436:32/3)	1-18	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Водоохранная зона водного объекта (78:38:0022436:32/4)	1-18	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Прибрежная защитная полоса 6-го ручья (ИД 1277) (реестровый номер границы: 78:38-6.700) (78:38:0022436:32/5)	1-20	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Водоохранная зона 6-го ручья (ИД 1277) (реестровый номер границы: 78:38-6.699) (78:38:0022436:32/6)	1-20	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Зона с реестровым номером границы: 78.00.2.41	-	-	-
Часть водоохранной зоны Балтийского моря (реестровый номер границы: 78:00-6.45)	-	-	-
Зона ограничения строительства по высоте аэродрома «Левашово»	-	-	-
Рыбоохранная зона	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

-

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию

ООО «ПетербургГаз», информация о возможности подключения от 17.07.2025 № 03-04/10-7059:

Подключение объектов капитального строительства к газораспределительным сетям осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Правила) на основании Договора о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения (далее – Договор).

Точка подключения определяется на границе земельного участка заявителя (или садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, в случае, если объект капитального строительства расположен в границах территории такого товарищества), или на действующем газопроводе, в том случае, если действующий газопровод расположен в границах земельного участка заявителя.

Подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения объекта капитального строительства, расположенного (проектируемого) по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А, кадастровый номер

78:38:0022436:32, принципиально возможно с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 7,0 куб.м/ч (в соответствии с п. 17 Правил, окончательное значение максимальной нагрузки в точке подключения (технологического присоединения) определяется Договором).

Срок подключения (технологического присоединения) к газораспределительным сетям объекта капитального строительства составляет 730 дней с даты заключения Договора.

В целях заключения Договора правообладатель земельного участка вправе в течение трех месяцев обратиться с заявкой о его заключении.

Также сообщаем, что рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям холодного водоснабжения, водоотведения от 26.11.2024 №исх-30556/300:

Водоснабжение:

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,625 куб.м/час (15,00 куб.м/сут.) (с учётом существующего расхода в соответствии с действующим договором холодного водоснабжения от 10.01.2022 №38-142453-ПП-ВС, заключенным между Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием дачного обслуживания "Пригородное" и ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости), возможна. Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение:

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,625 куб.м/час (15,00 куб.м/сут.) в сети бытовой канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Условия

Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и с даты заключения договора и подключения (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Санкт-Петербурга «О благоустройстве в Санкт-Петербурге» от 25.12.2015 №891-180.

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не установлены.

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
-	-	-

Материалы и результаты инженерных изысканий на дату выдачи ГПЗУ отсутствуют (или содержат сведения, отнесенные федеральными законами к категории ограниченного доступа).

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y		X	Y		X	Y
1	122629.18	80813.23	8	122596.37	80778.97	15	122644.75	80791.24
2	122618.92	80805.32	9	122597.72	80776.11	16	122639.17	80806.85
3	122606.47	80801.26	10	122601.25	80772.24	17	122635.36	80806.67
4	122594.51	80802.69	11	122606.14	80768.51	18	122632.12	80814.2
5	122590.43	80801.99	12	122609.79	80766.99	1	122629.18	80813.23
6	122591.24	80796.14	13	122631.79	80771.32			
7	122594.86	80783.43	14	122638.01	80790.33			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:38:0022436:32/1

1	122622.1	80807.77	9	122628.68	80796.86	17	122630.26	80798.73
2	122618.92	80805.32	10	122628.99	80796.95	18	122630.25	80799.06
3	122626.85	80797.4	11	122629.29	80797.1	19	122630.18	80799.39
4	122627.1	80797.19	12	122629.56	80797.29	20	122630.06	80799.69
5	122627.39	80797.02	13	122629.79	80797.52	21	122629.89	80799.98
6	122627.69	80796.9	14	122629.98	80797.79	22	122629.68	80800.23
7	122628.02	80796.83	15	122630.13	80798.09	1	122622.1	80807.77
8	122628.35	80796.82	16	122630.22	80798.41			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:38:0022436:32/2

1	122634.79	80807.99	8	122590.43	80801.99	15	122609.79	80766.99
2	122632.82	80808.32	9	122591.24	80796.14	16	122631.79	80771.32
3	122626.82	80809.21	10	122594.86	80783.43	17	122638.01	80790.33
4	122624.59	80809.69	11	122596.37	80778.97	18	122644.75	80791.24
5	122618.92	80805.32	12	122597.72	80776.11	19	122639.17	80806.85
6	122606.47	80801.26	13	122601.25	80772.24	20	122635.36	80806.67
7	122594.51	80802.69	14	122606.14	80768.51	1	122634.79	80807.99

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:38:0022436:32/3

1	122629.18	80813.23	8	122596.37	80778.97	15	122644.75	80791.24
2	122618.92	80805.32	9	122597.72	80776.11	16	122639.17	80806.85
3	122606.47	80801.26	10	122601.25	80772.24	17	122635.36	80806.67
4	122594.51	80802.69	11	122606.14	80768.51	18	122632.12	80814.2
5	122590.43	80801.99	12	122609.79	80766.99	1	122629.18	80813.23
6	122591.24	80796.14	13	122631.79	80771.32			
7	122594.86	80783.43	14	122638.01	80790.33			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:38:0022436:32/4

1	122629.18	80813.23	8	122596.37	80778.97	15	122644.75	80791.24
2	122618.92	80805.32	9	122597.72	80776.11	16	122639.17	80806.85
3	122606.47	80801.26	10	122601.25	80772.24	17	122635.36	80806.67
4	122594.51	80802.69	11	122606.14	80768.51	18	122632.12	80814.2
5	122590.43	80801.99	12	122609.79	80766.99	1	122629.18	80813.23
6	122591.24	80796.14	13	122631.79	80771.32			
7	122594.86	80783.43	14	122638.01	80790.33			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:38:0022436:32/5

1	122626.04	80810.81	8	122596.37	80778.97	15	122644.75	80791.24
2	122618.92	80805.32	9	122597.72	80776.11	16	122639.4	80806.22
3	122606.47	80801.26	10	122601.25	80772.24	17	122637.2	80806.76
4	122594.51	80802.69	11	122606.14	80768.51	18	122635.36	80806.67
5	122590.43	80801.99	12	122609.79	80766.99	19	122635.1	80807.27
6	122591.24	80796.14	13	122631.79	80771.32	20	122630.71	80808.34
7	122594.86	80783.43	14	122638.01	80790.33	1	122626.04	80810.81

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:38:0022436:32/6

1	122626.04	80810.81	5	122590.43	80801.99	9	122597.72	80776.11
2	122618.92	80805.32	6	122591.24	80796.14	10	122601.25	80772.24
3	122606.47	80801.26	7	122594.86	80783.43	11	122606.14	80768.51
4	122594.51	80802.69	8	122596.37	80778.97	12	122609.79	80766.99

13	122631.79	80771.32	16	122639.4	80806.22	19	122635.1	80807.27
14	122638.01	80790.33	17	122637.2	80806.76	20	122630.71	80808.34
15	122644.75	80791.24	18	122635.36	80806.67	1	122626.04	80810.81

Приложение № 8 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск,
Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»
(ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания
и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной
ООО «РСК АНТИК» в 2026 году

Документы технического учета

КОПИЯ

ЖИБ

ОПЕРАТИВНЫЙ

Объект исторического
и культурного наследияПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
КУРОРТНОГО РАЙОНА

ЗДАНИЕ ВКЛЮЧЕНО В ПЕРЕЧЕНЬ
ОБЪЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ
ИСТОРИЧЕСКУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ
ИЛИ ИНУЮ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ.
(ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА СПб
от 12.02.01 № 7.
СПИСОК, УТВЕРЖ. ПРИКАЗОМ ПРЕДСЕД.
КПИОП от 20.02.01 № 15)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание неиспользуемоерайон Курортныйгород (пос.) Зеленогорскулица (пер.) Григорьевское шоссе, д. 521 лит. АКвартал № 08/0131-1157Инвентарный № 27/521

Схема
План земельного участка



Дата
опис

о до

Водопровод

580

I. Регистрация права собственности

(реестровый № _____)

Фонд _____

[illegible]

II. Экспликация земельного участка — кв. м

[illegible]

III. Благоустройство здания — кв. м

Водопроезд	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Воды			Газоснаб- жение		Электроснабжение	Лифты (шт.)		Общая ил.	Основная ил.	Вспомог. ил.
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
5803	5803			5803									5803			5803	3785	2018
														</				

VIII. Описание конструктивных элементов зданий и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Проц. износа к строению гр. 7 X гр. 8	Текущ. износ	
									Износ в проц.	
1	2	3	4	5	6	7		9	10	11
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- и электротехн. устройства									
	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горяч. водоснабж.									
	ванны									
	электроосвещ.									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы									

ИТОГО 100 X X X

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

XI. Техническое описание служебных построек

[illegible]

ХП. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборки	№ таблички	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатиче- ский район	Восстановитель- ная стоимость в рублях	Процент к износу	Действительная стоимость
			длина (м)	ширина высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанови- тельная	действи- тельная	восстанови- тельная	действи- тельная	восстанови- тельная	действи- тельная	восстанови- тельная	действи- тельная
1969	49318	34297	—	—	—	—	49318	34297
2001	1771807	1232127	—	—	—	—	1771807	1232127

« 23 » 07 2001 г.

Исполнитель Э.А. Зарёкина

« 31 » 07 2009 г.

Проверил Н.А. Нарышкина

« 31 » 07 2001 г.

Начальник бюро Колесников

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	« ____ » _____ 199 г.	« ____ » _____ 199 г.	« ____ » _____ 199 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

КОПИЯ
ВЕРНА

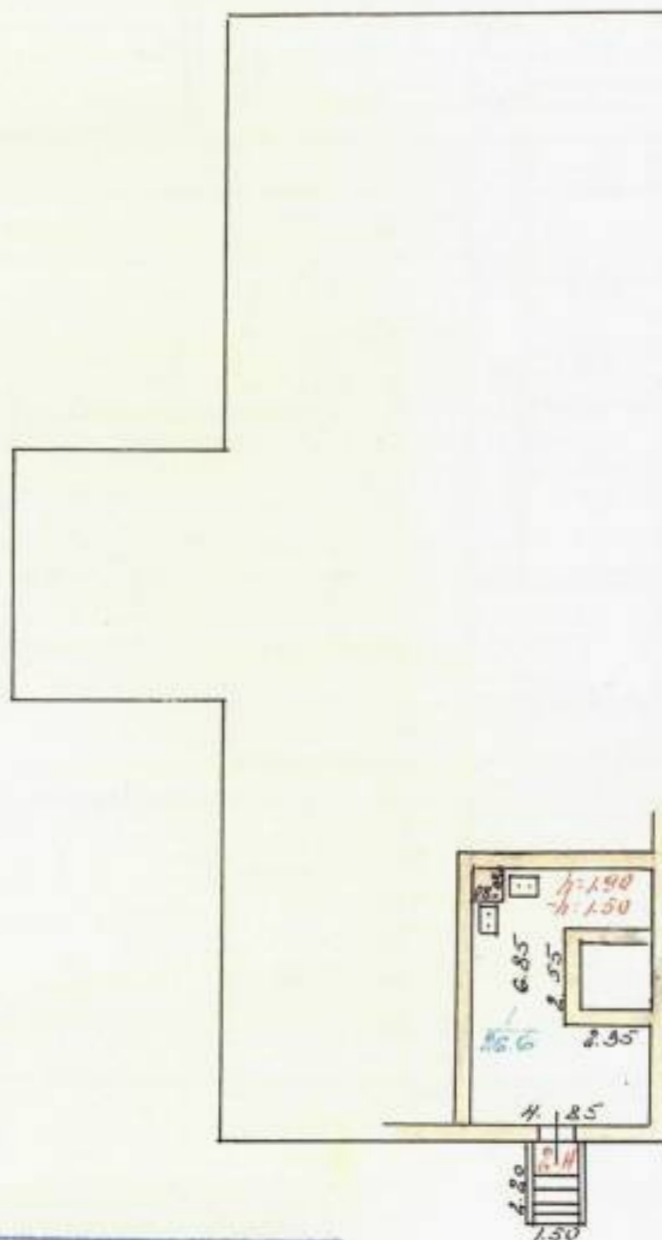
Всего пронумеровано и
прошнуровано 6 листов
Число 1115 9 1115 9
ное
ной



ОПЕРАТИВНЫЙ

КОПИЯ

Подвал



Характеристики и границы объекта не изменены

№ пом. (части): 2Н

«25» 04 2007 г.

Исполнитель: Зу

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ

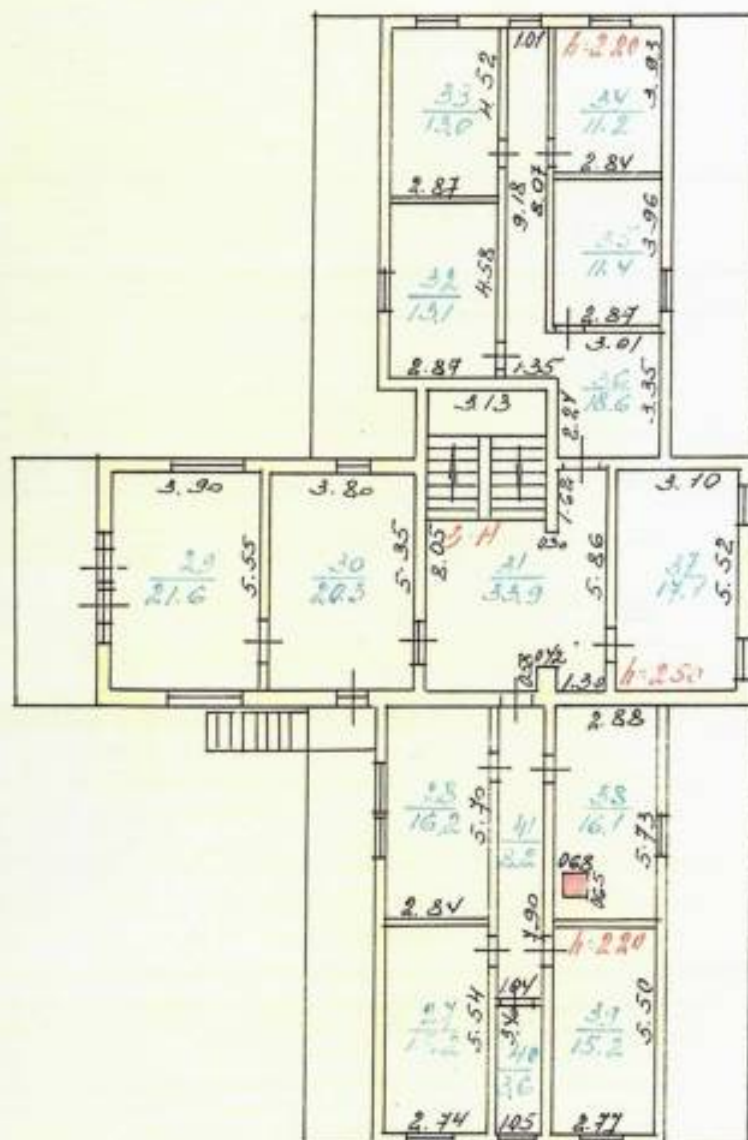
«23» 07. 2001 г.

Техник: Зу

МЖКХ РСФСР	Сестрорецкое Проектно- Инвентаризационное Бюро	Инв. №
Лист №1	Потажный план на строение литер "А" по ул. придорожной 521 р. Зелено горск. Введенского р-на	м 1:200
Дата	Исполнители	Фамилия, имя, отчество
13.09.92	Техник	Ларилкина Т.П.
	Провер. бригад.	Зорькина Н.Б.
	Над. и зап.	Рубакевич В.А.

ОПЕРАТИВНЫЙ

Максарда

лит. А1
H = 2.75/2.45Характеристики и границы объекта
не изменены

аракт. е изме
сти и границы объекта
№ пом. (ча. и): 38
10. 04. 2007 г.
полнитель:

Характеристики и границы объекта
не изменены

№ пом. (части): 3Н(33)
« 01 » 03 2004 г.

Исполнитель:
Сестрорецкое Промышленно-
Инвентаризационное Бюро

МЖКХ РСФСР	Исх. №
Лист №1	Позтажный план на строение литер А* по ул. Приморскому м. 526е Зеленогорск Зеленогорского района
Дата	Исполнители
30.09.92	Техник Карнацкина Т.А.
	Провер. бригад. Зюрькин Н.Е.
	Нач.-к бюро Рыбаков В.А.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
"23" 07. 2007 г.
Техн. [подпись]

КОПИЯ
ВЕРНА



Всего пронумеровано и
пронумеровано 3 листов
Начальник отдела кадастровых
регистрации кадастровой
службы
Л.Г.



Экспликация к плану строения

23.07.2001

г.Зеленогорск , Приморское ш. д. 521 лит. "А"

КАТЕГОРИЯ ПОМЕЩЕНИЙ	Помещений	Осн. комнат	Полезная	Жилая	Нежилая	Вспом.
канцеляр.	2	24	553,7	0,0	378,5	175,2
Прочие	1	0	26,6	0,0	0,0	26,6
ВСЕГО	3	24	580,3	0,0	378,5	201,8

Общая площадь необорудованного подвала _____ кв.м

полуподвала _____ кв.м

Техник-инвентаризатор: Зорькина Н.Е. _____ << 23 >> июля 2001г.

Руководитель группы: Нарышкина Т. П. _____ << 31 >> июля 2001г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения

23.07.2001

г. Зеленогорск, Приморское ш. д. 521 лит. "А"

№ Пом.	Этаж	№	Назначение	Формула подсчёта площади	Площадь Общая (м.кв.)	по внутр. Основная (м.кв.)	обмеру Вспом. (м.кв.)	Высота (м.)	Прим
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1-Н									
канцеляр.									
	1	1	кабинет	(4,52x2,70)	12,2	12,2		2,8	
	-	2	кабинет	(4,58x2,67)	12,2	12,2		-	
	-	3	кабинет	(4,55x2,67)	12,1	12,1		-	
	-	4	кабинет	(4,54x2,75)	12,5	12,5		-	
	-	5	комната охраны	(2,87x1,89)	5,4		5,4	-	
	-	6	тамбур	(1,40x1,70)	2,4		2,4	-	
	-	7	раздевалка	(2,87x1,89)	5,4		5,4	-	
	-	8	вестибюль	(6,55x5,78) -(0,97x0,24) - (2,02x1,55) -(2,03x1,55)	31,4		31,4	-	
	-	9	кабинет	(6,07x5,02) -(3,52x2,20)	22,7	22,7		-	
	-	10	зал совещаний	(6,00x6,03) -(0,24x0,16) x(2)	36,1	36,1		-	
	-	11	тамбур	(1,16x1,10)	1,3		1,3	-	
	-	12	тамбур	(1,56x1,10)	1,7		1,7	-	
	-	13	кабинет	(3,50x2,76)	9,7	9,7		-	
	-	14	кабинет	(4,91x3,54)	17,4	17,4		-	
	-	15	коридор	(1,00x8,51) +(1,11x4,28)	13,3		13,3	-	
	-	16	кабинет	(3,55x3,10)	11,0	11,0		-	
	-	16а	кабинет	(3,55x4,62)	16,4	16,4		-	
	-	17	кабинет	(4,80x2,75)	13,2	13,2		-	
	-	18	умывальная	(4,80x1,52)	7,3		7,3	-	
	-	19	кладовая	(1,98x1,15)	2,3		2,3	-	
	-	20	туалет	(1,17x1,08)	1,3		1,3	-	
	-	21	туалет	(1,18x1,48)	1,7		1,7	-	
	-	22	кабинет	(4,86x4,04) -(0,73x0,72)	19,1	19,1		-	
	-	23	кабинет	(4,94x2,73)	13,5	13,5		-	
	-	24	коридор	(1,30x11,29) -(3,00x0,12)	14,3		14,3	-	
	-	25	кладовая	(1,77x1,58)	2,8		2,8	-	
	-	26	лестн. клетка	(3,11x6,53)	20,3		20,3	-	
			ИТОГО по 1-Н		319,0	208,1	110,9		
3-Н									
канцеляр.									
	Мансарда	27	кабинет	(2,74x5,54)	15,2	15,2		2,2	
	-	28	кабинет	(2,84x5,70)	16,2	16,2		-	
	-	29	кабинет	(3,90x5,55)	21,6	21,6		2,5	
	-	30	кабинет	(3,80x5,35)	20,3	20,3		-	
	-	31	коридор	(8,05x3,13) +(1,30x5,86) - (0,12x0,56) +(0,30x3,68)	33,9		33,9	-	
	-	32	кабинет	(2,87x4,58)	13,1	13,1		2,2	
	-	33	кабинет	(2,87x4,52)	13,0	13,0		-	
	-	34	кабинет	(2,84x3,93)	11,2	11,2		-	
	-	35	кабинет	(2,87x3,96)	11,4	11,4		-	
	-	36	коридор	(8,07x1,01) +(3,35x4,02) - (1,35x2,24)	18,6		18,6	-	
	-	37	кабинет	(3,10x5,52)	17,1	17,1		2,5	
	-	38	кабинет	(2,88x5,73) -(0,68x0,65)	16,1	16,1		2,2	
	-	39	кабинет	(2,77x5,50)	15,2	15,2		-	
	-	40	кладовая	(1,05x3,40)	3,6		3,6	-	
	-	41	коридор	(1,04x7,90)	8,2		8,2	-	
			ИТОГО по 3-Н		234,7	170,4	64,3		
2-Н									
Прочие									
	Подвал	1	котельная	(4,85x6,85) -(0,80x0,80) - (2,35x2,55)	26,6		26,6	1,9	
			ИТОГО по 2-Н		26,6	0,0	26,6		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения

23.07.2001

г.Зеленогорск, Приморское ш. д. 521 лит. "А"

По этажам

		Общая	Жилая	Нежилая	Вспом.
Этаж	1				
	канцеляр.	319,0		208,1	110,9
	По этажу	319,0	0,0	208,1	110,9
Этаж	Мансарда				
	канцеляр.	234,7		170,4	64,3
	По этажу	234,7	0,0	170,4	64,3
Этаж	Подвал				
	Прочие	26,6			26,6
	По этажу	26,6	0,0	0,0	26,6
ПО ДОМУ	ВСЕГО	580,3	0,0	378,5	201,8

КОПИЯ
ВЕРНА



Всего пронумеровано и
пронинеровано 3 листов
Начальник отдела кадастровых
работ департамента кадастровой

Приложение № 9 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск,
Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»
(ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания
и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной
ООО «РСК АНТИК» в 2026 году

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1
организационного заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город
Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на
проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального
значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного
использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026,
разработанной ООО «РСК АНТИК» в 2026 году.

Санкт-Петербург

27 августа 2026 года

Присутствовали:

Саюшев [REDACTED] - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России МК РФ № 1003 от 03.06.2025)

Куминов [REDACTED] - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России № 1102 от 24.06.2025)

Курленьиз [REDACTED] - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России МК РФ № 2519 от 30.08.2023; приказ МКРФ № 1392 от 31.07.2025)

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.
6. Об определении документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали: Саюшев Б.М. – об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили: утвердить следующий состав членов экспертной комиссии:

Саюшев Б.М., Куминов С.Е., Курленьиз Г.А.

Голосование: 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали: Саюшев Б.М. – о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

- Председателем экспертной комиссии выбрать – Саюшев Б.М.;
- Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать – Куминов С.Е.;

Голосование: 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали: – Саюшев Б.М. об утверждении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Постановили: определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

Экспертная комиссия проводит заседания в ходе выполнения государственной историко-культурной экспертизы, решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых научных исследований, визуального изучения объекта и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной ООО «РСК АНТИК» в 2026 году.

Голосование: 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали: Саюшев Б.М. об утверждении основных направлений работы экспертов.

Постановили: определить следующие направления работы экспертов:

1. Саюшев Б.М. – координация деятельности экспертов, визуальное изучение объекта культурного наследия, изучение исходно-разрешительной документации, анализ проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия;
2. Куминов С.Е. - научные исследования, изучение исходно-разрешительной документации, визуальное изучение объекта культурного наследия, анализ проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, определение состояния элементов предмета охраны объекта культурного наследия и анализ предложенных проектных решений по его сохранению, оформление заключения акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы;
3. Курленьиз Г.А. - визуальное изучение объекта культурного наследия, изучение исходно-разрешительной документации; анализ проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, оценка полноты и комплектности представленной на экспертизу проектной документации.
4. Оформление заключения акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы проводить коллегиально. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Саюшев Б.М.

Голосование: 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали: Саюшев Б.М. – об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы:

- 27 августа 2026 г. - натурное обследование объекта, фотофиксация современного состояния;
- 28 августа 2026 г.- 29 августа 2026 года ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы;

- 30 августа 2026 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы; заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование: 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

6. Об определении документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Слушали: Саюшев Б.М. - уведомил членов комиссии о том, что от Заказчика получен комплект документов в составе:

- копия распоряжения КГИОП от 21.12.2016 № 10-713 «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 «Вилла Айнола», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия»;

- копия распоряжения КГИОП от 17.09.2025 № 265-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»;

- копия распоряжения КГИОП от 31.10.2019 № 07-19-484/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- копия распоряжения КГИОП от 27.10.2025 № 707-об/25 «О несении изменений в распоряжение КГИОП от 31.10.2019 № 07-19-484/19»;

- 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 здания) от 25.08.2025 № 01-21-2204/25-0-1;

- 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 и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории) от 26.08.2025 № 01-21-2203/25-0-1;

- копия разрешения КГИОП от 02.03.2026 № 01-38-64/26-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения (комплексные научные исследования в рамках разработки проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования);

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91935953 на здание с кадастровым номером 78:38:0022436:5 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А;

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91944850 на земельный участок с кадастровым номером 78:38:0022436:32 по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521,

литера А;

- копия градостроительного плана земельного участка № РФ-78-1-42-0-00-2025-2071-0 по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А 78:38:0022436:32 (рег.№ 01-24-3-2070/25 от 29.07.2025);

- копия технического паспорта на здание нежилое по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Приморское шоссе, д.521, лит.А, составленного 31.07.2001 Проектно-инвентаризационным бюро Курортного района;

- копии архивных поэтажных планов на строение литер А по Приморскому шоссе, д.521, г. Зеленогорск, Курортного района, составленных по состоянию на 2007 год Сестрорецким проектно-инвентаризационным бюро; копия экспликации к планам строения по адресу: г.Зеленогорск, Приморское ш. д. 521 лит. "А" от 23.07.2001;

- проектная документация: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанная ООО «РСК АНТИК» в 2026 году

Постановили:

Для проведения государственной историко-культурной экспертизы принять от Заказчика документы и приобщить их к материалам экспертизы;

В случае возникновения вопросов запрашивать у заказчика дополнительные материалы в рабочем порядке

Голосование: 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии:

Саюшев

Подпись:

27 августа 2026 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии:

Куминов

Подпись:

27 августа 2026 г.

Член экспертной комиссии:

Курленьиз

Подпись:

27 августа 2026 г.

Протокол № 2

заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной ООО «РСК АНТИК» в 2026 году.

Санкт-Петербург

30 августа 2026 года

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Саюшев [REDACTED] - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России МК РФ № 1003 от 03.06.2025)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Куминов [REDACTED] - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России № 1102 от 24.06.2025)

Член Экспертной комиссии:

Курленьиз [REDACTED] - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России МК РФ № 2519 от 30.08.2023; приказ МКРФ № 1392 от 31.07.2025)

Повестка дня:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной ООО «РСК АНТИК» в 2026 году.
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Саюшев Б.М., Куминов С.Е., Курленьиз Г.А.

Постановили:

Согласиться с тем, что представленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»

по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола» (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанная ООО «РСК АНТИК» в 2026 году, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

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

Председатель экспертной
комиссии:

Саюшев

Подпис

30 августа 2026 г

Ответственный секретарь
экспертной комиссии:

Куминов

Подпис

30 августа 2026 г.

Член экспертной комиссии:

Курленьиз

Подпис

30 августа 2026 г.

Приложение № 10 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла Айнола» по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск,
Приморское шоссе, дом 521, литера А: «Проектная документация на проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Вилла Айнола»
(ремонт, реставрация и приспособление для современного использования здания
и прилегающей территории)», шифр: ПД-13-01/2026, разработанной
ООО «РСК АНТИК» в 2026 году

**Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории,
археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники,
эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры**

КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

История местности

Город Зеленогорск (историческое финское название Терийоки (Териоки, фин. Terijoki) расположен на Карельском перешейке, на северном побережье Финского залива. Эти земли, ранее принадлежавшие Швеции, были присоединены к России в ходе Северной войны 1700 – 1721 гг., и стали частью Выборгской провинции, затем Выборгской губернии. В 1811 г. они вошли в состав Великого Княжества Финляндского.

Первоначально Терийоки были маленьким рыбацким поселком, самые ранние упоминания о котором относятся к XVI в. После присоединения Карельского перешейка к Российской империи жизнь селений, подобных Терийоки, оставалась тихой и незаметной. В XVIII в. из Петербурга через Сестрорецк, Териоки на Выборг был проложен почтовый тракт¹. В 1849 г. в Терийоки было 36 дворов, и начала действовать мыловарня, на которой работало четверо рабочих².

«Терийоки в начале Генерального межевания еще были отдаленной деревней Кивеннапской волости, хотя здесь и было уже шесть десятков дворов. Это была лесная глушь, где иногда медведи задирали скотину. На Большаке (Viertotie) местами были какие-то закоулки, шоссе (Маантие) появилось лишь при строительстве железной дороги. Шоссе шло вдоль берега из Выборга в Петербург, но по нему движение было меньше, чем по дороге через Кивеннапу, которая пересекала границу у деревни Яппинен. Её другое ответвление соединялось в Куоккала с приморским шоссе и вело через границу к Сестрорецку»³.

Кардинальные изменения в жизни и облике прибрежных территорий произошло во второй половине XIX в. В 1870 г. была открыта железная дорога, связавшая финский город Риихимяки и Санкт-Петербург⁴. Дорога прошла через Карельский перешеек, соединив поселения, расположенные вдоль берега Финского залива. Это стало ключевым моментом в истории их развития.

С конца XIX века в Терийоках, а чуть позже в окрестных селениях, начался «дачный бум».

С появлением железнодорожного сообщения жителям Санкт-Петербурга стало легко добираться до побережья Финского залива. При этом железная дорога проходила недалеко от берега, что способствовало привлечению сюда отдыхающих.

Существовали типовые проекты для вокзалов I–IV классов, разработанные для Финляндских железных дорог архитектором Эдельфельтом. Эти проекты использовались при строительстве железной дороги Петербург – Риихимяки. Автором проектов вокзалов на «русской» стороне был архитектор Вольмар Вестлинг. Принято считать, что архитектором всех первых вокзалов на финляндской стороне железной дороги, включая вокзал Терийоки, является Кнут Нюландер. Однако на чертеже вокзала, выпущенном в 1871 году, стоит подпись Густава Теодора Альгрена (1836–1883), инженера шведского

¹ О. М. Пышновская, Г. С. Усыскин. Зеленогорск. Л., 1978.

² А.К. Молчанов. Терийоки – Зеленогорск. СПб., 2004. С. 6.

³ Э. Кяхенен. Прежние Терийоки. Коуволла, 1987. Пер. А. Молчанова <http://terijoki.spb.ru/history/templ.php?page=kahon1&lang=ru>.

⁴ Через Риихимяки поезда шли дальше на Гельсингфорс.

происхождения, переехавшего в Финляндию в конце 1850-х гг. для участия в разворачивавшемся железнодорожном строительстве. Таким образом, именно его можно считать автором проекта первого терийокского вокзала – деревянного одно-двухэтажного вытянутого здания. Построенного к началу движения по линии Петербург – Риихимяки в 1870 г.⁵

Постепенно Карельский перешеек становится одним из излюбленных мест отдыха жителей российской столицы, превратившись в дачную зону. Начинается период активной застройки территорий, расположенных в районе железной дороги, рядом со станциями. На берегу залива возводятся роскошные особняки знати. Горожане среднего достатка строили свои дачи на более дешевых территориях, меньшего размера и расположенных дальше от побережья.

Помимо нового строительства, для размещения дачников использовались дома местных жителей, сдающихся в наем. Сами хозяева при этом часто жили в банях и времянках, стараясь получить максимальный доход. Население поселков превращалось в обслуживающий персонал для отдыхающих. Продавать свою землю оказалось гораздо выгоднее, чем работать на ней⁶. Основным источником дохода для местных жителей стали сдача помещений и обслуживание отдыхающих.

Все это приводит к развитию поселков, их расширению и благоустройству. Приводятся в порядок дороги, строятся мостики через ручьи, беседки, купальни, общественные здания. Делается многое, чтобы превратить бывшие скромные поселки в комфортабельные места отдыха, привлекательные для столичной публики.

«У Терийоки железная дорога настолько близко подходила к берегу моря, что прямо-таки соблазняла петербуржцев возможностью легкого и быстрого проезда из душного города к прохладному побережью. Петербуржцы скоро оценили и сосновые леса на песках Перешейка, и чистый песчаный пляж, окаймляющий синеву Финского залива. Началось настоящее овладение Перешейком. Поэтому, по мере увеличения количества приезжающих на лето, строились новые станции – и опять же появлялись новые дачники»⁷. На станции Терийоки поезд стоял около 20 минут, так как здесь находилась финская таможня. В 1889 г. была устроена платформа в Куоккала⁸, превратившаяся в 1897 г. в станцию. Появление множества жилых строений в Келломякском лесу на рубеже XIX – XX столетий способствовало появлению здесь в 1901 г.

⁵ А.Е. Браво, Е. М. Травина. Зеленогорск/Терийоки. Дачная жизнь сто лет назад. СПб., 2016. С.11.

⁶ Е.А. Балашов. Карельский перешеек. Земля неизведанная. Часть 1. Юго-Западный сектор: Кивеннапа – Терийоки [Первомайское – Зеленогорск]. СПб., 2003.

⁷ Э. Кяхенен. Прежние Терийоки – деревенские воспоминания. – Коуволла, 1982. Перевод с финского А.К. Молчанова, Е.А. Балашова.

⁸ Поселок Куоккала с 1910 г. входил в состав волости Терийоки Выборгской губернии. Сейчас – поселок Репино.

платформы, которая в 1903 г. стала станцией. Множество дач появилось между Келломяки⁹ и Куоккала. В 1906 г. появилась станция Оллила¹⁰.

Количество дач увеличивалось с каждым годом. Так, в 1908 г. в Терийоках их было уже 1400, в Куоккала 762, в Оллила¹¹ 440 и в Келломяки 500, всего по территории 3102, что составляло третью часть всего количества дач на Карельском Перешейке. Росло и количество отдыхающих. В 1911 г. в Терийоках насчитывалось 55000 дачников, тогда как деревенских жителей было только 2400. В Куоккала, где финнов тогда было 1600 душ, летом было 30000 петербуржцев¹². Происходил процесс постепенной русификации территорий. Строились русские школы, возводились православные храмы. Как отмечала финская газета в 1910 г.: «каждому путешествующему в Восточной Финляндии невольно бросается в глаза, что русская путешествующая публика оставляет в стране и еще кое-что другое, кроме денег. Она оставляет знание русского языка и стремление научиться ему. [...] Все имеющие соприкосновение с туристами положительно утверждают, что главный источник их дохода это русский кошелек»¹³.

Наиболее активно развивался Терийоки, который превратился в крупный курортный поселок. «Это как бы уездный город», – писал Н. Федотов в 1908 году¹⁴.

Терийоки условно разделялся на четыре района: Кескикюля (Keskikylä) – центральная часть поселка, где находилось наибольшее количество магазинов, лавок, мастерских, муниципальных учреждений и церкви, Кякёсенпяя (Kekosenpää), находившаяся западнее Кескикюля, дачная местность Оллинпяя (Ollinpää), располагавшаяся к востоку от Кескикюля вдоль побережья, и дачный район Рялляля (Rällälä) или Койвикко (Koivikko).

Главной осью планировки была центральная дорога¹⁵. «В большинстве, дачи довольно дорогие; они расположены по обе стороны дороги, идущей параллельно морскому берегу и окружены сосновым лесом. Воздух очень легкий, здоровый, насыщенный запахом соснового леса» – отмечалось в путеводителях 1880-х годов¹⁶. А автор путеводителя 1903 г. писал о дачах в Терийоках: «характер дачных построек большею частью солидный, с соблюдением условий комфорта, отдельными фруктовыми садами, конюшнями,

⁹ Поселок Келломяки с 1910 г. входил в состав волости Терийоки Выборгской губернии. Сейчас – поселок Комарово.

¹⁰ Э. Кяхенен. Прежние Терийоки – деревенские воспоминания. – Коуволла, 1982. Перевод с финского А.К. Молчанова, Е.А. Балашова.

¹¹ Селение Оллила с 1910 г. входило в состав волости Терийоки Выборгской губернии. Сейчас – поселок Солнечное.

¹² Э. Кяхенен. Прежние Терийоки – деревенские воспоминания. – Коуволла, 1982. Перевод с финского А.К. Молчанова, Е.А. Балашова.

¹³ Цит. по: Путеводитель по Финляндии. Под ред. Карелина. СПб., 1911. С. 34.

¹⁴ Н. Федотов. Иллюстрированный путеводитель по Финляндии. Курорты, санатории, дачные и живописные местности. СПб., 1908. С. 17.

¹⁵ Сейчас – Приморское шоссе.

¹⁶ Дачные местности по Финляндской железной дороге (Тери-юки, Тюресева, Ваммельсуу, Черная речка, Метсеюля). Составил и издал Н. Федотов. СПб., 1889. С. 4.

ледниками и пр.»¹⁷. Наиболее дорогие дачи располагались между железной дорогой и берегом Финского залива¹⁸.

Развитие дачного поселка предполагалось проводить по заранее разработанному плану. Первоначальный план был подготовлен в 1888 г. В 1890 г. вновь созданное Общество дачевладельцев внесло в план коррективы, а в 1907 г. приняло новый, третий, его вариант¹⁹.

Как отмечалось в путеводителе по Финляндии 1911 года: «По числу дач и по занимаемому пространству, на протяжении 12 верст, Териоки представляют один из обширнейших дачных районов финляндской железной дороги, с гостиницами, ресторанами, казино, общественным парком, водолечебницей и всевозможными торговыми заведениями. Хорошие дороги и хороший морской пляж»²⁰. В дачной зоне было налажено транспортное сообщение, количество извозчиков возрастало с каждым годом. Перед Первой мировой войной в течение двух лет от станции Териоки до Кякёсенпя ходил доставленный из Петербурга «трамвай». Это было транспортное средство, напоминающее автобус и двигавшееся от мотора. Скамейки располагались вдоль салона и на крыше²¹.

Хотя Териоки в официальных документах назывались «деревней», по факту в 10-е гг. XX века они уже были небольшим городом с соответствующей инфраструктурой и для местных жителей, и для приезжающих на лето. Здесь был широкий выбор магазинов, гостиниц, ресторанов (чайных и буфетов), мест развлечений и отдыха, которые создавали рабочие места для постоянного населения.

В 1910 г. Териоки выделяются из Кивеннапского прохода, образуя самостоятельную волость Териоки, в которую включены были, в частности, дачные поселки Оллила, Куоккала, Келломаки. Новая волость располагалась вдоль побережья Финского залива, растянувшись на 15 километров²².

Но, по свидетельству путеводителя 1911 года, постепенно дачная жизнь в самих Териоках стала замедляться. Многие дачи пустовали, многие сдавались в наем за гораздо меньшую, по сравнению с предыдущими годами, плату. Дача, стоившая раньше 200 рублей, теперь сдавалась за 70-80 рублей. Это объяснялось неудобством расписания поездов, высокими ценами на съем жилья, а также «изменением физиономии самой дачной местности»²³, которая, по мнению многих, стала слишком городской. Тех, кто искал тихого отдыха, больше прельщали Келломаки, Куоккала, Оллила и другие поселки²⁴. Другой

¹⁷ Путеводитель по дачным окрестностям г. Петербурга на 1903 год. Издание О. С. Иодко. СПб., 1903. С. 46.

¹⁸ Н. Федотов. Иллюстрированный путеводитель по Финляндии. Курорты, санатории, дачные и живописные местности. СПб., 1908. С. 18

¹⁹ О. М. Пышновская, Г.С. Усыскин. Зеленогорск. Л., 1978.

²⁰ Путеводитель по Финляндии. Под ред. Карелина. СПб., 1911. С. 45-46.

²¹ Э. Кяхенен. Прежние Териоки – деревенские воспоминания. – Коуволла, 1982. Перевод с финского А.К. Молчанова, Е.А. Балашова.

²² О. М. Пышновская, Г. С. Усыскин. Зеленогорск. Л., 1978.

²³ Путеводитель по Финляндии. Под ред. Карелина. СПб., 1911. С. 46.

²⁴ Э. Кяхенен. Прежние Териоки – деревенские воспоминания. – Коуволла, 1982. Перевод с финского А.К. Молчанова, Е.А. Балашова.

путеводитель, говоря о падении популярности Терийоки у отдыхающих, так объяснял его причины: «скученность построек в Териоки, отсутствие красивых и удобных мест для прогулок, а также дороговизна жизненных продуктов»²⁵.

С началом Первой мировой войны дачная жизнь замерла.

В декабре 1917 г. Финляндия была провозглашена независимым государством. Между двумя странами установилась граница, проходившая по реке Сестре, в Белоострове. Терийоки, Келломяки и другие дачные поселки оказались недоступными для русских владельцев особняков, расположенных на их территории. Опустевшие дачи ветшали. После событий 1917 – 1918 гг. Финляндия переживала экономический кризис, что не позволяло обращать пристальное внимание на состояние бывших дачных районов. Но постепенно мирная жизнь налаживалась. С 1924 г. началось возрождение курорта²⁶. Бывшие частные русские дачи перешли во владение финского государства и превратились в пансионаты. Часть их была позже разобрана и перенесена в центральные районы страны. На Карельском перешейке появлялись частные финские имения. Развитие курортной зоны было прервано войнами 1939 – 1944 гг.

1 декабря 1939 г. советские войска заняли Терийоки. В Терийоках разместилось «Народное правительство», во главе которого стоял Отто Куусинен. В связи с этим в феврале 1940 г. Терийоки получили статус города²⁷. Эти события имели самое непосредственное отношение к исследуемой даче, о чем будет сказано далее.

Постепенно налаживалась мирная жизнь в городе, который был закрыт до лета 1941 г., когда въезд в него стал свободным. Открывались туристические маршруты по Карельскому перешейку. Действовали четыре дома отдыха и один санаторий²⁸. 25 мая 1940 г. было принято постановление СНК СССР и ЦК ВКП(б) об организации на побережье Финского залива санаторно-курортной зоны.

Но Великая Отечественная война не позволила воплотить планы по развитию данной территории. В 1941 г. финские войска вошли в Терийоки. А в 1944 г. Карельский перешеек вновь был занят советскими войсками.

После окончания войны развитие санаторно-курортной зоны было продолжено. В ходе военных действий многие здания были разрушены. В уцелевших дачах были организованы здравницы «Санаторий ЦК Вооружений» (150 коек), «Санаторий Союза боеприпасов» (120 коек) и другие²⁹.

В 1946 г. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР создается Курортный район Ленинграда с центром в городе Терийоки. В район вошли поселки Оллила, Куоккала, Тулокас, Луутахянтя, Келломяки, Тюрисевя, Вammelсуу, Ванхасаха, Метсяккюля, Лаутаранта и Пухтула.

²⁵ Грэнхаген К. Б. Спутник по Финляндии. Курорты, дачные и живописные местности Карелии, Саволаксы, Нюландии, Коренной Финляндии, Сатакунты, Тавастланда и Эстерботнии. 1899 – 1914. СПб., 1914. С. 35.

²⁶ А. К. Молчанов. Терийоки – Зеленогорск. СПб., 2004. С. 9.

²⁷ А. К. Молчанов. Терийоки – Зеленогорск. СПб., 2004. С. 11.

²⁸ Там же. С. 12.

²⁹ Там же. С. 14.

Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 1 октября 1948 г. город Териоки был переименован в Зеленогорск. Входящие в курортную зону поселки также получили новые наименования (Репино, Солнечное, Комарово и др.).

Изучение процесса формирования курортной зоны на северном побережье Финского залива, этапов и специфики ее развития, позволяет осветить некоторые аспекты создания конкретных объектов, расположенных на ее территории, а также во многом объясняет причины отсутствия документальных свидетельств их строительства и последующего бытования, а также степень сохранности деревянных построек.

Формирование новых дачных поселков в конце XIX – начале XX в. совпало по времени с расцветом стиля модерн, что во многом определило облик возводимых в них общественных зданий и частных дач. Это были преимущественно деревянные строения на каменных цоколях, богато украшенные резьбой. В их композиционном решении и декоре ярко отразились черты стиля модерн и «стиля национального романтизма в сочетании с карельскими мотивами»³⁰. На рубеже веков, в период активной застройки северного побережья Финского залива, создается особый тип дачной архитектуры, в постройках которой органично сочетаются традиции народной деревянной архитектуры с понятием дачного дома 1860 – 1870-х годов и новейшими достижениями модерна. Подчеркнутая трехмерность зданий, живописный силуэт, разнообъемная композиция, любовь к натуральному камню и другим естественным материалам в отделке фасадов, интерес к мотивам средневековья и народного зодчества, и многие другие характерные черты северного модерна нашли воплощение в проектах дачных построек на побережье Финского залива. Созданные в это время дачные дома стали основой для целых типовых серий³¹. Проекты заказывались как русским, так и финским архитекторам. В этих местах работали петербургские зодчие Ф.С. Харламов, Н.Г. Кудрявцев, А.А. Гинпель, П.П. Бук, А.А. Оль, И.А. Фомин, Г.К. Лукомский, Архитектором «Общества благоустройства дачной жизни в Териоках» был И.Ф. Бруни³².

При проектировании использовались и типовые проекты или отдельные их элементы. На рубеже веков появились многочисленные издания, предлагавшие различные варианты дачных построек, как каменных, так и деревянных, решенных в различных стилях. Архитекторы выпускали отдельные сборники проектов дач, рассчитанных на разный уровень дохода заказчиков. Они сопровождались подробными описаниями, комментариями, сметными расчетами и даже примерами договоров с подрядчиками. Выходили

³⁰ Е.А. Балашов. Карельский перешеек. Земля неизведанная. Часть 1. Юго-Западный сектор: Кивеннапа – Териоки [Первомайское – Зеленогорск]. СПб., 2003.

³¹ 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; Б.М. Кириков. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2003. С. 7-12.

³² Пышновская О.М., Усыскин Г.С. Зеленогорск. Л., 1978; К. Тюников. Териоки. Зеленогорск и окрестности. 1548 – 2008. СПб., 2008. С. 34.

сборники проектов не только домов, но и беседок, оград, ворот и т.п. «в разных стилях». Среди публикаций в первую очередь следует отметить работы А.И. Тилинского, А.Н. Козлова, В.С. Карповича, Г. Астера, А.Ф. Папенгута, В.Г. Стори³³, а также «Архитектурную энциклопедию второй половины XIX века» Г.В. Барановского³⁴. Появились переводы книг иностранных архитекторов, посвященные дачному строительству³⁵, а также издания, представлявшие западноевропейские образцы подобных построек. В 1913 г. вышла в свет книга «Дачная архитектура за границей. Фасады и планы каменных и деревянных построек в новых стилях. Дачи, виллы, особняки». Ее редактор, В.Г. Стори, отмечал во введении, что большинство приведенных в ней проектов английских и немецких архитекторов не пригодно для русского заказчика «в целом», и предлагал смотреть на них, «лишь как на схему, которую можно переработать сообразно индивидуальным требованиям в каждом отдельном случае. Весьма даже возможно, что большинство сможет воспользоваться предлагаемым здесь материалом лишь в отношении фасадов, которые тоже весьма характерны и отличны от наших русских даже в новейших стилях»³⁶.

Типовые проекты русских архитекторов, опубликованные образцы европейской архитектуры, дают наглядное представление о стиле предлагаемых заказчикам дачных построек. Значительную их часть составляют бревенчатые и каменные одно- и двухэтажные дома, в оформлении фасадов которых преобладают мотивы народной архитектуры с элементами модерна, проявляющимися в криволинейных очертаниях оконных и дверных проемов, эркеров, башен, балконов, кровель, ассиметричной композиции. Дома с фигурными башенками, шатрами, широкими остекленными верандами, высокими коньками крыши, оформленными прорезным орнаментом и навесными узорными переплетами реек, приобретают особую популярность среди застройщиков. «В дачном пригородном строительстве башня сделалась необходимым элементом дома. Трудно понять, почему эта совершенно ненужная надстройка получила такое широкое применение в нашем строительстве», – говорилось в одном из изданий того времени, посвященных дачной архитектуре³⁷. Кроме «народных» образцов предлагались различные вариации зданий в «новом стиле» (т.е. модерн), а также стилях «голландском», «английском», «швейцарском», «немецком», восточном,

³³ Приведем лишь некоторые из них: Тилинский А.И. Проекты и подробные сметы дач в 750 и 2500 рублей. СПб., 1914; Козлов А.Н. Проекты дач загородных деревянных домов и хозяйственных построек с детальными рисунками. М., 1902; Стори В.Г. Проекты дач, особняков бревенчатых, каменных и смешанных беседок, оград, ворот и трельяжей в разных стилях. СПб., 1912; Стори В.Г. Новый стиль. 70 проектов каменных и деревянных дач, особняков и загородных домов. СПб., 1913; Стори В.Г. Окна и двери. Пг., 1915; Карпович В.С. Особняки в городе и деревне. СПб., 1913; Карпович В.С. Мотивы деревянной архитектуры. СПб., 1903; Астер Г. Проекты деревянных домов-дач для небольших семейств. СПб., 1904; Папенгут А.Ф. Деревянные дома-дачи. Руководство к постройке. СПб., 1904.

³⁴ Барановский Г.В. «Архитектурная энциклопедия второй половины XIX века». СПб., 1902–1908.

³⁵ Греф М. Мотивы дачной деревянной архитектуры. СПб., 1903.

³⁶ Стори В.Г. Дачная архитектура за границей. Фасады и планы каменных и деревянных построек в новых стилях. СПб., 1913. С.1.

³⁷ Карпович В.С., художник-архитектор. Особняки в городе и деревне. Введение Д.Д. Протопопов. СПб., 1913. С.44 (В.В. Протопопов).

неоклассическом и пр. Сохранившиеся дачные постройки на побережье Финского залива, издания типовых проектов свидетельствуют о широте творческих идей, богатом спектре используемых мотивов в дачной архитектуре рубежа столетий.

Постройки северного модерна доминировали в застройке побережья. Мотивы других стилей встречались достаточно редко. Одним из таких исключений из общей стилиевой тенденции является исследуемая дача, проект которой ориентирован на образцы усадебной архитектуры эпохи классицизма. Сохранявшаяся до 2008 года на территории усадьбы беседка являлась образцом архитектуры малых форм, исполненных в стиле модерн.

Однако, период «дачного бума» на Карельском перешейке продолжался относительно недолго. Достаточно скоро для великолепных особняков пришло время суровых испытаний. На протяжении нескольких десятилетий дачные районы оказывались фактически на линии фронта, переходя из рук в руки. Периоды запустения сменялись новым возрождением, за которыми вновь следовали годы разрушения и забвения. Эта постоянная смена владельцев, расположение зданий на приграничной территории объясняет и малочисленность, а порой и абсолютное отсутствие документов по их постройке в архивах России и Финляндии.

Поэтому сегодня восстановить историю формирования отдельных дачных территорий, определить время постройки сохранившихся зданий, историю их бытования и перестроек, а также имена владельцев, часто возможно только в общих чертах, основываясь на немногочисленных литературных источниках, планах местности и фотоматериалах, преимущественно относящихся к 1930-м – 1950-м годам.

Исторические сведения о застройке участка

Исследуемая деревянная дача расположена в восточной части г. Зеленогорск. Эта территория относится к историческому району Оллинпя (Ollinpää).

На территории, ограниченной Красноармейской, Нижней, Артиллерийской улицами и Приморским шоссе, расположен усадебный комплекс, сохраняющий элементы первоначальной планировки сада с гидротехническими сооружениями и усадебный дом. Изучение планов Терийок XIX – XX вв. позволяет сделать вывод, что планировка данного квартала, ограниченного тремя улицами и шоссе, сложилась к 1880-м годам.

Точную дату создания усадебного комплекса и время сооружения отдельных построек документально определить не удалось. Анализ планов территории конца XIX – начала XX века позволяет в общих чертах проследить историю застройки данного участка.

Планы свидетельствуют о том, что изучаемая территория в конце XIX в. была застроена, причем характер этой застройки со временем существенно изменился.

В 1860 году на ручье Хуумосен-оя, пересекающем участок, в той его части, где позже появился пруд, существовала мельница³⁸.

На плане Терийок 1887 г. на изучаемом участке представлены несколько строений, назначение которых определить не представляется возможным. Южнее ручья изображена одна постройка (приблизительно на месте пруда), севернее ручья представлены шесть строений, одно из которых расположено приблизительно на месте ныне существующего деревянного дома³⁹.

Первый известный план, на котором обозначены владельцы участков, относится к 1902 г.⁴⁰ На нем исследуемая территория разделена на два участка. Южнее, под №207, обозначено владение Солико (Soliko), севернее, под №211 – владение Пето (Peto).

На участке Солико, на противоположных берегах ручья, показаны две постройки. Их местоположение можно считать соответствующим двум строениям на плане 1887 года, в том числе и приблизительно на месте существующего усадебного дома. Обозначенные на плане 1887 года строения в восточной части отсутствуют, данная территория не застроена. Пруд отсутствует.

В имении Пето показано девять строений, расположенных между ручьем и дорогой, проходящей в северо-восточной части участка.

Следующий по времени план, на котором показана застройка дачной местности Терийоки, относится к 1909 г.⁴¹ На нем обозначены строения без указания принадлежности участков. Согласно данному плану, застройка исследуемой территории изменяется, количество построек сокращается. В южной части (на плане 1902 г. участок Солико) южнее ручья, вдоль границы дороги (Приморское шоссе) показаны два строения, местоположение одного из них можно считать соответствующим расположению деревянной беседки. Постройки, располагавшиеся на северном берегу ручья, исчезают. В северной части территории (на плане 1902 г. участок Пето) обозначены только три постройки вдоль улицы (ул. Нижняя), и их местоположение не соответствует более ранним планам. Пруд по-прежнему отсутствует.

На плане 1914 – 1917 гг.⁴², более обобщенном, чем предыдущие, застройка исследуемого участка показана очень условно. На плане пруд и постройки на северном берегу ручья, в районе существующей дачи, отсутствуют. Возможно, масштаб карты не позволил более детально представить застройку участков, или строительство не было завершено к моменту работы топографа над данным фрагментом плана местности.

³⁸ Карта Терийоки и окрестностей их "Топографической карты частей С.-Петербургской и Выборгской губерний" 1860 г.

³⁹ План дачной местности по Финляндской железной дороге Терейоки. Составлен (при участии В. Тяпина) и издан в 1887 г. Н. Федотовым. // Федотов Н.П. Карта и девятнадцать подробных планов дачных местностей в районе финляндских железных дорог. СПб., 1889.

⁴⁰ План Териок и список дачевладельцев. 1902 г.

⁴¹ План дачной местности Териоки и Тюрисево. Глазомерная съемка. 1909 г.

⁴² Карта окрестностей Петрограда. Сост. Ю.Ю. Гаш. 1914 – 1917 гг.

Авторы историко-культурной экспертизы 2006 г.⁴³ высказали предположение о том, что объединение участков, формирование ансамбля существующей усадьбы и строительство дома следует отнести к 1907 – 1914 гг. Вероятно, временные рамки постройки могут быть расширены до 1917 г. Более поздняя датировка представляется маловероятной, исходя из стилистики созданного ансамбля, а также анализа истории данных территорий в период 1917 – 1920-х годов, когда политическая и экономическая ситуации не способствовали развитию дачного строительства.

Из сохранившихся до недавнего времени на исследуемой территории строений, к более раннему периоду 1902 – 1907 гг. может быть отнесена деревянная беседка. Стилистика данной постройки, отличающейся от архитектурного решения усадебного комплекса, может свидетельствовать о ее более раннем происхождении. Вероятно, существовавшие на данном участке дачные строения первоначально были решены в стиле модерн.

Очевидно, что искусственный пруд был прорыт одновременно с постройкой усадебного дома и созданием гидротехнических сооружений. Существующая дача и пруд показаны на плане, датированном 1930 – 1943 гг.⁴⁴

Сведения о владельцах участка, строительстве на его территории крайне скудны.

В списке членов «Общества благоустройства дачной жизни в Териоках» на 1895 год встречаются имена Пето Рихарда Германовича и Салько Сергея Николаевича⁴⁵. Из этого источника следует, что Салько и Пето кладели участками уже к 1895 году.

Рихард Германович Пето был купцом, владел магазином канцелярских принадлежностей, проживал на Караванной улице в доме 16. Известно также, что он был женат, его супругу звали Генриетта⁴⁶.

В краткой исторической справке, составленной П. Корвенкюля с участием Е.Травиной в 2013 г.⁴⁷ и размещенной на сайте <http://terijoki.spb.ru>, приводятся важные данные о владельцах усадьбы. Авторы предположили, что указанный в списке 1902 года владелец участка Солико – это искаженный вариант фамилии Шалков (Салков). Их версию подтвердила публикация воспоминаний Н. Бренева, опубликованных в «Русском листке»⁴⁸, на основании которых составители справки смогли сделать вывод, что первым владельцем виллы был Николай Маркович Салько.

Еще до революции виллу приобрел Айно Гранлунд и назвал ее своим именем, и с тех пор она более известна как вилла «Айнола».

⁴³ Архив КГИОП. Инв. №Н-7889.

⁴⁴ План Териок. 1930 – 1943 гг.

⁴⁵ Общество благоустройства дачной жизни в Териоках. Краткий обзор деятельности Общества благоустройства дачной жизни в Териоках. СПб., 1896. С. 7,9.

⁴⁶ Весь Петербург. СПб., 1902. С. 485.

⁴⁷ <https://terijoki.spb.ru/photos/index.php?category/1852>

⁴⁸ «Русский листок» – полное название: «Русский листок в Финляндии» (Хельсинки, 1976 – 1988). Литературно-художественный и общественно-политический журнал. Гл. ред. О. Дидерихс.

Отметим, что приведенные выше сведения из списка членов «Общества благоустройства дачной жизни в Териоках», позволяют также считать одним из владельцев усадьбы в конце XIX века Сергея Николаевича Салько, который был старшим сыном Николая Марковича.

Николай Маркович Салько (1842–1912), действительный статский советник, гражданский инженер, действительный член общества архитекторов, архитектор Дворцового Управления. Н.М. Салько построил здания промышленной архитектуры: товарищества «Симменс и Гальске» на Васильевском острове, кожевенного завода Игнатьева (Кожевенная линия, 16), кожевенного завода Осипова (Голодаевский пер. – современные адрес пер. Декабристов, 7), медеплавильного завода Ф. Фишера, ситценабивной фабрики Лютша, корпус Голодаевской писчебумажной фабрики наследников В.П. Печаткина на Уральской, 13. Также он осуществил пристройку к футляру Домика Петра I в 1889 г. Несколько построек Н.М. Салько в Санкт-Петербурге сохранились. В отставке с 1904 года. В 1902 году Н.М. Салько жил по адресу: набережная реки Фонтанки, дом 2⁴⁹.

Авторы исторической справки высказали предположение о том, что Н.М. Салько мог быть автором проекта своей усадьбы. Особого внимания заслуживает утверждение П. Корвенкюля и Е. Травиной, что Салько «как архитектор имел очевидную тягу к классицизму. Служба в Елагиноостровских оранжереях, занимался среди прочего, садово-парковыми работами. Учитывая оба этих факта, участие Н.М. Салько в проектировании своей дачи в Териюки более чем вероятно.

У Н.М. Салько и его жены Прасковьи Федоровны было трое детей. Старший сын – упоминавшийся выше Сергей Николаевич служил в Главном управлении уделов. Младший сын Лев Николаевич в 1908 г. поступил в лейб-гвардии Павловский полк подпоручиком, с 1914 г. получил звание поручика, в 1917 г. – капитана. О дочери, Евгении Николаевне, сведений найти не удалось. Возможно, после смерти Николая Марковича в 1912 г. его сын Лев Николаевич занимался делами дачи (именно он упоминается в воспоминаниях Н. Бренева), но с началом Первой Мировой войны, получив звание поручика, был в Петрограде. Возможно, тогда и продали дачу Айно Гранлунду.»⁵⁰ Можно предположить, что строительство дачи по проекту, разработанному Н.М. Салько, было продолжено новым владельцем позже, после окончания Первой Мировой войны.

Автор воспоминаний, Николай Григорьевич Бренёв – художник, сын известного лингвиста, юриста и историка Григория Николаевича Бренева – владельца участка в поселке Оллила (Солнечное)⁵¹, близкого знакомого И.Е. Репина, Н.Г. Бренев, живший в Финляндии, опубликовал переписку своего отца с И.Е. Репиным, а также свои собственные мемуары.⁵²

⁴⁹ Весь Петербург. СПб., 1902. С. 556.

⁵⁰ Там же.

⁵¹ Г.Н. Бренев жил в Оллила с 1909 по 1939 г.

⁵² Газета «Потаенное». СПб., № 2(46), 2010: Старые дачи. Репино. И.Е. Репин и его окружение в Финляндии. Электронный ресурс: http://terijoki.spb.ru/old_dachi/repino_Repin.php.

Во время русско-финской войны 1939 – 1940 годов большинство населения приграничной территории было эвакуировано. 1 декабря 1939 года советские войска вошли в Терийоки, где было сформировано правительство «Финляндской Демократической республики», во главе которого был поставлен Отто Куусинен.

Куусинен Отто Вильгельмович (1881–1964), член партии с 1904, член ЦК с 1941, секретарь ЦК КПСС с 1957. Один из руководителей попытки большевистского переворота в Финляндии в 1918 и создатель Компартии Финляндии. В 1921–1939 член Президиума и секретарь Исполкома Коминтерна. Последовательный сторонник И.В. Сталина, один из немногих высших руководителей Коминтерна, кто выжил в ходе чисток 1937–1939. Первого декабря 1939 года, в первый день советско-финской войны, Куусинен был назначен главой и министром иностранных дел просталинского «суверенного» правительства Финской Демократической Республики, от имени которого обратился к СССР с просьбой о помощи, что и стало обоснованием начала военных действий. В тот же день он подписал Договор о взаимопомощи и дружбе. В 1940–1956 председатель Президиума Верховного Совета Карело-Финской ССР и заместитель председателя Верховного Совета СССР. Его жена Айно (1893–1970) в 1924–1933 работала в Коминтерне, в 1931–1933 на нелегальной работе по линии Коминтерна в США. В 1934–1937 под именем Элизабет Хансен она была агентом военной разведки в Японии, работала вместе с Р. Зорге. В 1937 вызвана в Москву и арестована. После освобождения и реабилитации вернулась в Финляндию. Оставила мемуары (Куусинен Айно. Господь низвергает своих ангелов. Воспоминания. 1919–1965. М., 1991), которые никаких краеведческих сведений не содержат.

В 1939 г. здание, в качестве личной резиденции было передано Отто Куусинену, – главе «Финляндской Демократической республики», в связи с этим вилла Айнола, представляет не только художественную, но и историко-мемориальную ценность, как место, с которым связан один из периодов в истории финского государства и местности Терийоки. Само правительство разместилось в бывшей даче Новикова (Исполкомовская ул., 6)⁵³.

Накануне подписания мирного договора 12 марта 1940 г. терийокское правительство самораспустилось⁵⁴.

После войны вилла Айнола была передана дачному хозяйству для размещения гостиницы «Ривьера» («Северная Ривьера»). До 1960-х годов она оставалась единственной гостиницей в городе⁵⁵.

В 1948 г. в гостинице был произведен ремонт, о чем сообщала газета «Ленинградская Здравница»: «После ремонта открылась гостиница «Ривьера». Снаружи она окрашена в светло-оранжевый цвет, колонны белые, внутри произведен косметический ремонт и заменена вся обстановка новой – поставлены

⁵³ Краевед Е. Балашов считает, что наоборот, резиденция была на даче Новикова, а на вилле «Айнола» размещалось правительство. (Квартальный надзиратель. Специальные тематические страницы журнала «спб.собака.ру» №8(80). Август 2009). Мы придерживаемся традиционной версии.

⁵⁴ Тюников. Терийоки К. Зеленогорск и окрестности. 1548 – 2008. СПб., 2008. С.127.

⁵⁵ Молотков Г.С. Зеленогорск. Л. 1965. С.10.

никелированные кровати, столы, во всех номерах полы покрыты линолеумом. В гостинице работает телефон, по которому можно связаться в любое время с Ленинградом и районами. Действует ресторан первого разряда. Посетители обслуживаются как внутри ресторана, так и на террасе, на открытом воздухе, у водопада. С 6 часов играет аккордеонист»⁵⁶.

Вероятно, именно в процессе ремонта были утрачены элементы первоначальной отделки интерьеров.

В 1980-1990-ые гг. в здании виллы располагается администрация Зеленогорского муниципального образования.

В 1990 г. был выполнен капитальный ремонт здания, вероятно, тогда же двускатная кровля была заменена на мансардную с переломом. После чего дача была передана районной администрации г. Зеленогорска.

В 2001 г. здание усадьбы включено КГИОП в "Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

В 2007 году в одной из комнат разместилась мастерская художника Владимира Гарде.⁵⁷

В 2007 г. ООО «Ленводопроект» разработало проект капитального ремонта плотины.⁵⁸ В 2009 г., – он был реализован.

В 2016 г. согласно Распоряжению КГИОП от 21.12.2016 № 10-713 «Вилла Айнола» (г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 521, лит. А) включена в единый государственный реестр в качестве объекта культурного наследия регионального значения.

В результате проводимых во второй половине XX столетия ремонтных работ, облик усадебного дома и других сооружений на территории комплекса, претерпел ряд изменений. Многочисленные фотографии позволяют проследить историю этих трансформаций и фиксируют утраченные элементы первоначального оформления.

Наиболее ранние фотографии относятся к 1930-м годам. На некоторых из них имеются надписи с названием усадьбы «Айнола».

На фотографиях 1930–1970-х гг., усадебный дом представлен оштукатуренным и окрашенным. Фасады венчают оштукатуренные карнизы с дентикулами. Балкон ризалита западного фасада окружает ограждение с балясинами, сохранившиеся в настоящее время лишь частично. Ограждение с балясинами находилось на террасе (сохранилось с утратами) и вдоль боковых одноэтажных крыльев фасада.

Входная дверь на террасе была остекленной.

⁵⁶ Ленинградская Здравница. 1948 г.

⁵⁷ http://vgarde.ru/rus/events/index_events.html

⁵⁸ Архив КГИОП. Инв. №330-7/пр-1

Фотография 1941 г. и план первого этажа дома 1950-х гг. из архива ПИБ, свидетельствуют о том, что к ризалиту восточного фасада был пристроен портик с парными колоннами и каменными ступенями, разобранный в 1960-е годы.

Судя по фотографиям, в конце 1940-х годов по сторонам от лестницы террасы западного фасада были установлены утраченные в настоящее время вазы на высоких постаментах. Вероятнее всего их появление связано с программой установки в Зеленогорске в конце 1940-х – начале 1950-х годов вазонов и скульптур, о чем неоднократно писала газета «Ленинградская здравница». Так, в 1951 г., автор одной из статей отмечал: «128 скульптур и 399 ваз установлены в северной здравнице страны. [...] Скульптуры и вазы украсят в этом году и территории детских здравниц района. В детском оздоровительном санатории Ждановского райздравотдела к началу летнего сезона будут установлены вазы. В санатории «Сосновая поляна» устанавливаются 2 скульптуры и несколько ваз. Контора садово-паркового хозяйства установит в Зеленогорске и других местах курорта 8 скульптур и 34 вазы. Две скульптуры и несколько ваз коллектив конторы уже установил. Всего в районе в этом году намечается установить 32 новых скульптуры и 117 ваз»⁵⁹.

Фотографии позволяют проследить изменения в решении ограждения мостиков на территории усадебного парка. Первоначально они состояли из столбиков и балясин, аналогичных ограждению террас и балконов. Потом они были заменены на металлические, а в 2009 году воссозданы в первоначальном виде.

Расположенная в южной части парка деревянная беседка, решенная в стиле модерн, была разобрана в 2008 г. Благодаря фотографиям, сделанным краеведами и опубликованным на различных интернет-сайтах, сегодня мы можем наглядно представить облик этого редкого образца архитектуры малых форм в дачной застройке Карельского перешейка, сохранившихся до недавнего времени.

Недалеко от беседки расположена чаша фонтана. Время появления фонтана определить не удалось. Возможно, он был устроен в 1940-е–1950-е гг. На фотографиях усадебного дома этого времени видно, что еще один фонтан был сделан в пруду, перед главным фасадом дома.

Современное состояние объекта культурного наследия

Усадебный дом находится в восточной части участка. Дом бревенчатый одноэтажный с мансардой и мезонином, стоит на кирпичном цоколе. Прямоугольный в плане основной объем усложнен симметричными пристройками.

Перед главным, западным, фасадом располагается пруд с плотиной и железобетонным мостиком.. В южной части усадьбы, недалеко от берега пруда, среди деревьев была установлена деревянная беседка в стиле модерн (в настоящее время утрачена), недалеко от нее находится чаша фонтана (в настоящее время фонтан в неудовлетворительном состоянии). В саду сохраняются старовозрастные лиственные и сосновые деревья.

⁵⁹ Цит. по: http://terijoki.spb.ru/trk_starosti.php?tag=1949&item=98

Архитектурное решение фасадов дома, планировка сада с прудом живописной формы, плотинами, мостиками создают традиционный образ усадьбы начала XX века.

Усадебный дом решен в стиле неоклассицизма, редко встречающегося в исторической дачной застройке Карельского перешейка. Одноэтажное бревенчатое здание имеет симметричную композицию.

Центральная часть главного, западного, фасада акцентирована портиком со сдвоенными колоннами, поддерживающими балкон мезонина. Ограждение балкона выполнено в виде деревянной балюстрады, сохранившейся лишь частично. Мезонин с полуциркульными центральными окнами завершен треугольным фронтоном и перекрыт двускатной крышей. В уровне первого этажа ризалита расположен главный вход с террасой с каменными ступенями и ограждением, состоящим из балясин и оштукатуренных столбов.

Восточный фасад имеет аналогичную симметричную композицию с центральной частью, акцентированной выступающим ризалитом с мезонином, завершенным треугольным фронтоном. Окна в уровне первого этажа и в мезонине прямоугольной формы, с профилированными наличниками; во фронтоне – полуциркульное окно.

Фундаменты здания ленточные бутовые. Цоколь кирпичный оштукатуренный, имеет дощатый цокольный карниз, верхняя часть по северному и восточному фасадам зашита тёсом. Продухи в цоколе с севера отсутствуют. В отдельных местах наблюдаются следы намокания, биопоражение.

Отмостка современного исполнения из паронепроницаемого бетона, присутствуют следы намокания, растительность и биопоражение мхом. В настоящее время отмостка по большей части отсутствует.

Стены обшиты тёсом, прорезаны прямоугольными окнами в простых рамочных наличниках. Наружные капитальные стены основного объема бревенчатые, обшиты тёсом. Тесовая обшивка утратила окраску

Двухскатная с переломом крыша покрыта фальцованным оцинкованным железом, строительные конструкции деревянные. Водосток отсутствует. Расположенный в центральной части западного фасада мезонин перекрыт двухскатной кровлей и завершен классическим фронтоном.

Лестница западной террасы с каменными ступенями, имеет трещины, в отдельных местах следы намокания, биопоражение.

Историческая планировка здания изменена. Элементы внутреннего декоративного убранства утрачены. Перекрытия деревянные плоские. Дощатые полы покрыты линолеумом.

Фронтоны мансарды завершены полуциркульными, с мелкой расстекловкой чердачными оконными проемами. Западный мезонин, имеющий боковые полуциркульные окна и балконную дверь, завершен классическим фронтоном с оштукатуренным полем, карнизы мезонина и его фронтона побелены.

Оконные проемы, за исключением полуциркульных окон мезонина и чердачных мансарды – прямоугольные, заполнения деревянные, двойные, двустворчатые с фрамугой. Оконные рамы окрашены, местами наблюдается отслоение красочного слоя, следы рассыхания древесины.

Внутренние капитальные стены основного объема бревенчатые, перегородки тесовые, обшиты стеновыми панелями. Дверные проемы с прямоугольным завершением, двери деревянные, окрашенные, одностворчатые.

Инженерные коммуникации: электричество, канализация, водопровод, котельная в подвале.

Библиографические источники:

1. Г.В. Барановский. «Архитектурная энциклопедия второй половины XIX века». СПб., 1902 –1908.
2. Козлов А.Н. Проекты дач загородных деревянных домов и хозяйственных построек с детальными рисунками. М., 1902.
3. Греф М. Мотивы дачной деревянной архитектуры. СПб., 1903.
4. Карпович В.С. Мотивы деревянной архитектуры. СПб., 1903.
5. Астер Г. Проекты деревянных домов – дач для небольших семейств. СПб., 1904.
6. Папенгут А.Ф. Деревянные дома – дачи. Руководство к постройке. СПб., 1904.
7. Стори В.Г. Проекты дач, особняков бревенчатых, каменных и смешанных беседок, оград, ворот и трельяжей в разных стилях. СПб., 1912.
8. Стори В.Г. Новый стиль. 70 проектов каменных и деревянных дач, особняков и загородных домов. СПб., 1913.
9. Стори В.Г. Дачная архитектура за границей. Фасады и планы каменных и деревянных построек в новых стилях. СПб., 1913.
10. В.С. Карпович, художник-архитектор. Особняки в городе и деревне. Введение Д.Д. Протопопов. СПб., 1913. С. 44 (В.В. Протопопов).
11. Тилинский А.И. Проекты и подробные сметы дач в 750 и 2500 рублей. СПб., 1914.
12. Стори В.Г. Окна и двери. Пг., 1915.
13. Дачные местности по Финляндской железной дороге (Тери-юки, Тюресева, Ваммельсуу, Черная речка, Метсеюля). Составил и издал Н. Федотов. СПб., 1889.
14. Общество благоустройства дачной жизни в Териоках. Краткий обзор деятельности Общества благоустройства дачной жизни в Териоках. СПб., 1896.
15. Весь Петербург. СПб., 1902.
16. Путеводитель по дачным окрестностям г. Петербурга на 1903 год. Издание О.С. Иодко. СПб., 1903.
17. Н. Федотов. Иллюстрированный путеводитель по Финляндии. Курорты, санатории, дачные и живописные местности. СПб., 1908.
18. Путеводитель по Финляндии. Под ред. Карелина. СПб., 1911.
19. Грэнхаген К.Б. Спутник по Финляндии. Курорты, дачные и живописные местности Карелии, Саволакса, Нюландии, Коренной Финляндии, Сатакунты, Тавастланда и Эстерботнии. 1899 – 1914. СПб., 1914.
20. Газета «Ленинградская Здравница». 1948 г.
21. Молотков Г.С. Зеленогорск. Л., 1965.
22. Пышновская О.М., Усыскин Г.С. Зеленогорск. Л., 1978.
23. Кяхенен Э. Прежние Терийоки – деревенские воспоминания. Перевод с финского А.К. Молчанова, Е.А. Балашова. Коуволла, 1982.

24. 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.
25. Терийокский альбом. Вып.2. Терийоки. Зеленогорск. 1548 – 1998. История, культура, традиции. Сост. К.В. Тюников. СПб., 1999.
26. Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2003.
27. Балашов Е.А. Карельский перешеек. Земля неизведанная. Часть 1. Юго-Западный сектор: Кивеннапа – Терийоки [Первомайское – Зеленогорск]. СПб., 2003.
28. Молчанов А.К. Терийоки – Зеленогорск. СПб., 2004.
29. Усыскин Г.С. Привет из Терийоки (из прошлого Зеленогорска) // История Петербурга. № 4(20). 2004. С. 44-46.
30. Курортный район. Страницы истории. Выпуск II. СПб., 2006.
31. Тюников К. Терийоки. Зеленогорск и окрестности. 1548 – 2008. СПб., 2008.

Интернет-ресурсы:

1. <http://terijoki.spb.ru>
2. <http://www.aroundspb.ru>
3. http://www.talaakso.fi/suomi/harrastukset/historiakuvat/terijoki_vanha.php

Архивные материалы:

1. Архив КГИОП. Инв.№ Н-7889. ООО «Студия архитектуры и дизайна профессора Горюнова «Арт Деко». Историко-культурная экспертиза объекта культурного наследия Дача. Адрес: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, 521. СПб., 2006.
2. Архив КГИОП. Инв.№ 737/Н-13991. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия – достопримечательного места «Поселок Комарово», с целью обоснования включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. (ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф. Никитина). 2013 г.
3. Документы ПИБ Курортного района Санкт-Петербурга.

Изобразительные материалы, карты, планы:

1. Карта Терийоки и окрестностей из "Топографической карты частей С.-Петербургской и Выборгской губернии" 1860 года.
2. План дачной местности по Финляндской железной дороге Терейоки. Составлен (при участии В. Тяпина) и издан в 1887 г. Н. Федотовым. // Федотов Н.П. Карта и девятнадцать подробных планов дачных местностей в районе финляндских железных дорог. СПб., 1889.
3. План Териок. 1902 г. и список дачевладельцев к плану (воспроизв.: http://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_terijoki_1902&sc=4).
4. План дачной местности Териоки и Тюрисево. Глазомерная съемка. 1909 г. Сост. Военным топографом подполковником Колмандером (воспроизвед.: http://terijoki.spb.ru/trk_showpic.php3?dir=history/maps1&img=terijoki_kolmander_1909.jpg).
5. Карта окрестностей Петрограда. Сост. Ю.Ю. Гаш. 1914 – 1917 гг.
6. Карта межевания деревень Терийоки (включая Келломайки) и Тюрисева 1923 г. (воспроизвед.: http://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_terijoki_1923&sc=7).
7. План Териок. 1930 – 1943 гг. (воспроизвед.: http://terijoki.spb.ru/g2/main.php?g2_view=core.DownloadItem&g2_itemId=72254&g2_serialNumber=3).
8. План Терийок 1941 г. (воспроизвед.: http://terijoki.spb.ru/trk_terra.php?item=107).
9. Чертеж. План земельного участка. 1930 г.
10. Чертеж. Позтажный план. 1930 г.
11. Фотооткрытка. Вилла «Айнола». 1930-е гг.
12. Фотография. Вилла «Айнола». 1930-е гг.
13. Фотография. Вилла «Айнола». Мастерская Вирола. 1930-е гг.
14. Фотография. Вид со двора. Вила «Айнола». Терийоки. 2 сентября 1941 г.
15. Фотография. Вила «Айнола». Терийоки. 1941 – 1944 гг.
16. Газета «Вечерний Ленинград». Гостиница «Ривьера» в Терийоках. По фотографии В. Тарасовича. 1946 г.
17. Газета «Ленинградская здравница». Гостиница «Ривьера». г. Терийоки. 1946 г.
18. Фотография. «Северная Ривьера». Курорт Терийоки. Вид на мост. 1947 г.
19. Газета. Гостиница «Ривьера». г. Терийоки. По фотографии Д. Трахтенберга. 1947 г.
20. Фотография. «Северная Ривьера». Курорт Терийоки. 1947 г.
21. Фотография. «Северная Ривьера». Курорт Терийоки. 1947 г.
22. Фотография. «Северная Ривьера». Курорт Терийоки. 1948
23. Фотография. Вилла "Айнола" (гостиница «Ривьера»). 1940-1950 гг.
24. Фотография. «Северная Ривьера». Курорт Терийоки. 1950-е гг.
25. Фотография. «Северная Ривьера». Курорт Терийоки. 1950-е гг.

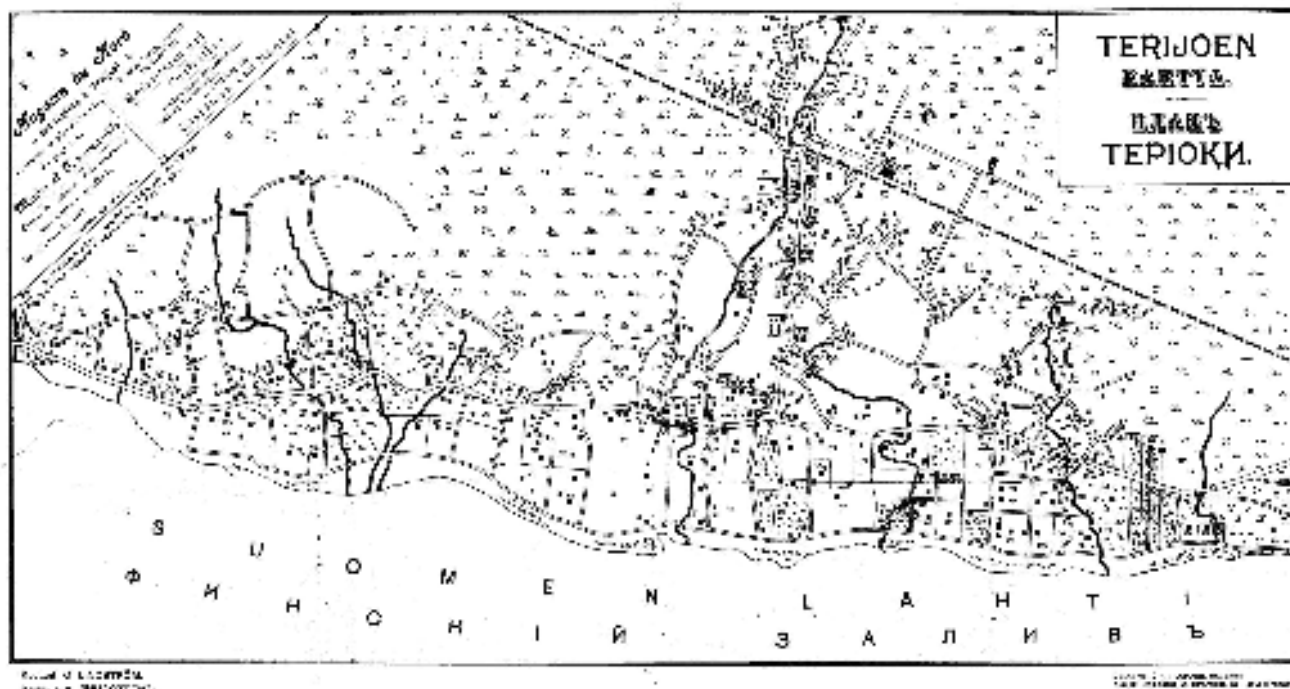
26. Фотография. Беседка на территории гостиницы «Ривьера». Терийоки. 1952 г.
27. Фотография. Гостиница "Ривьера". 1952 г.
28. Фотография. Гостиница «Ривьера». Терийоки. 1954 г.
29. Фотография. Мост на территории гостиницы «Ривьера». Терийоки. 1954 г.
30. Фотооткрытка. Гостиница «Ривьера». Терийоки. 1955 г.
31. Фотография. Гостиница «Ривьера». Терийоки. 1959 г.
32. Чертеж. Позтажные планы. 1961 г.
33. Фотография. Д/о «Чародейка». 1970 г.
34. Фотография. Вилла «Айнола». 1989 г.
35. Фотография. Беседка на территории виллы «Айнола». 2001 г.
36. Фотография. Беседка на территории виллы «Айнола». 2005 г.
37. Фотография. Разборка беседки. 2008 – 2009 гг.
38. Фотография. Реконструкция плотины. 2009 г.
39. Фотография. Чаша фонтана на территории парка виллы «Айнола». 2009 г.
40. Фотография. Бывшая вилла «Айнола». 2010 г.
41. Фотография. Бывшая вилла «Айнола». 2010 г.
42. Фотография. Вилла «Айнола». 2012 г.
43. Фотография. Парк виллы «Айнола». 2014 г.
44. Фотография. Вилла «Айнола». Задний фасад. 2014 г.
45. Фотография. Вилла «Айнола». Главный фасад. 2017 г.
46. Фотография. Вилла «Айнола». Южный торцевой фасад. 2019 г.
47. Фотография. Вилла «Айнола». Вид с юга на центральную часть. 2019 г.
48. Фотография. Вилла «Айнола». 2024 г.
49. Фотография. Вилла «Айнола». Плотина. 2024 г.
50. Фотография. Вилла «Айнола». 2024 г.
51. Фотография. Вилла «Айнола». Чаша фонтана. 2024 г.



1. Фрагмент карты Терийоки и окрестностей из “Топографической карты частей С.-Петербургской и Выборгской губернии” 1860 года.



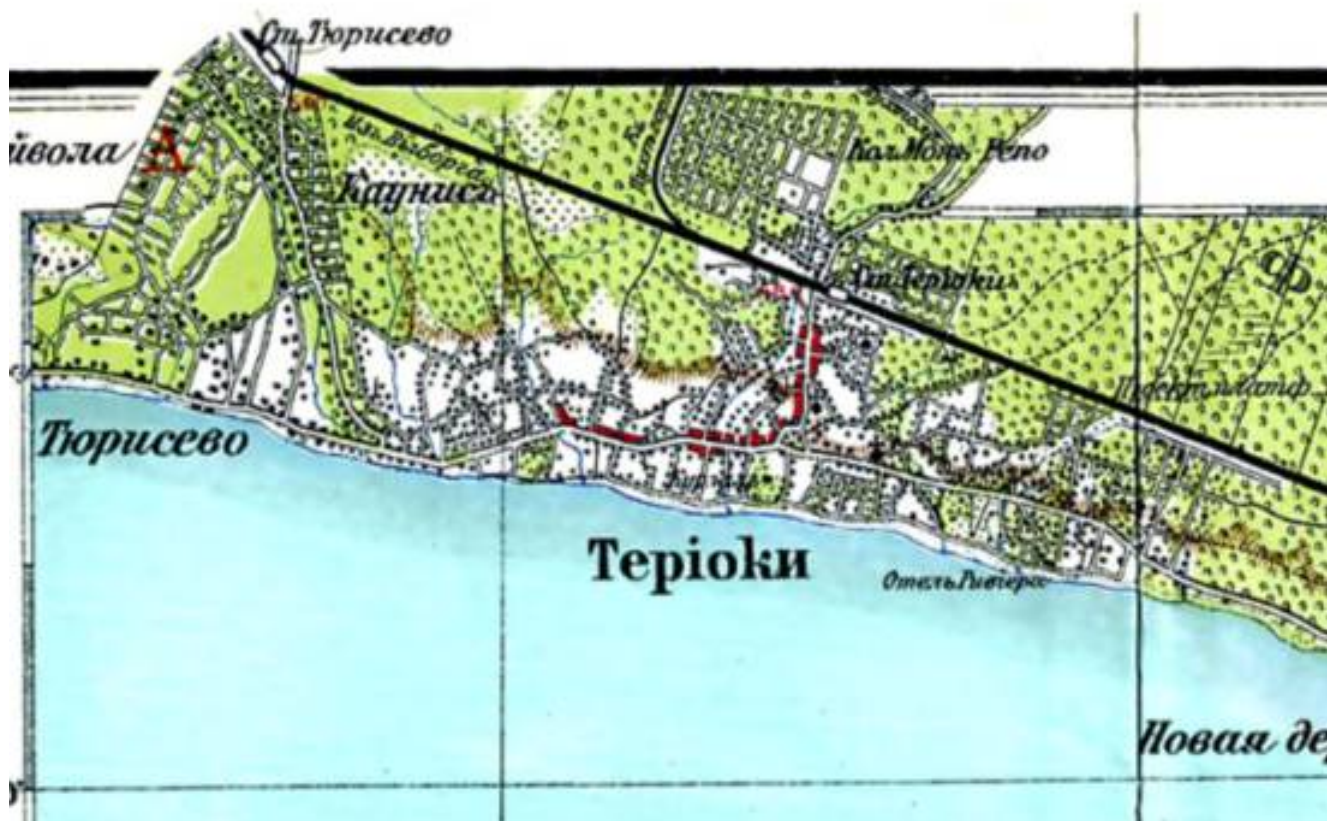
2. План дачной местности по Финляндской желѣзной дорогѣ Терейоки. Составлен (при участии В. Тяпина) и издан в 1887 г. Н. Федотовым



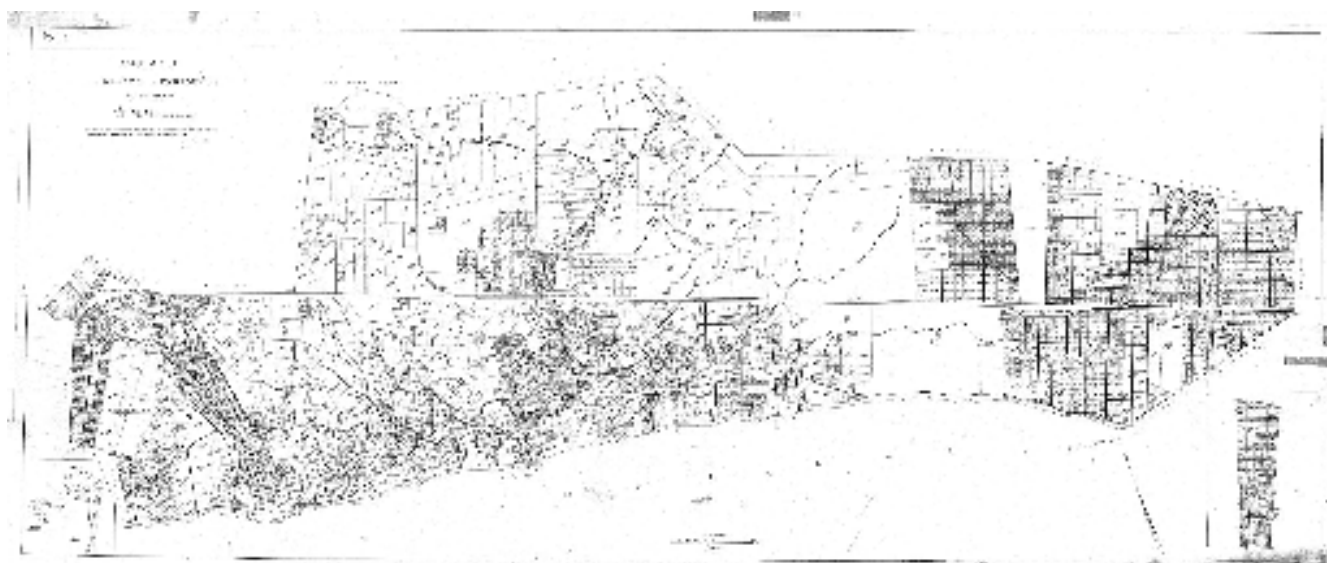
3. План Териок. 1902 г. и список дачевладельцев к плану
(воспроизв.: http://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_terijoki_1902&sc=4).



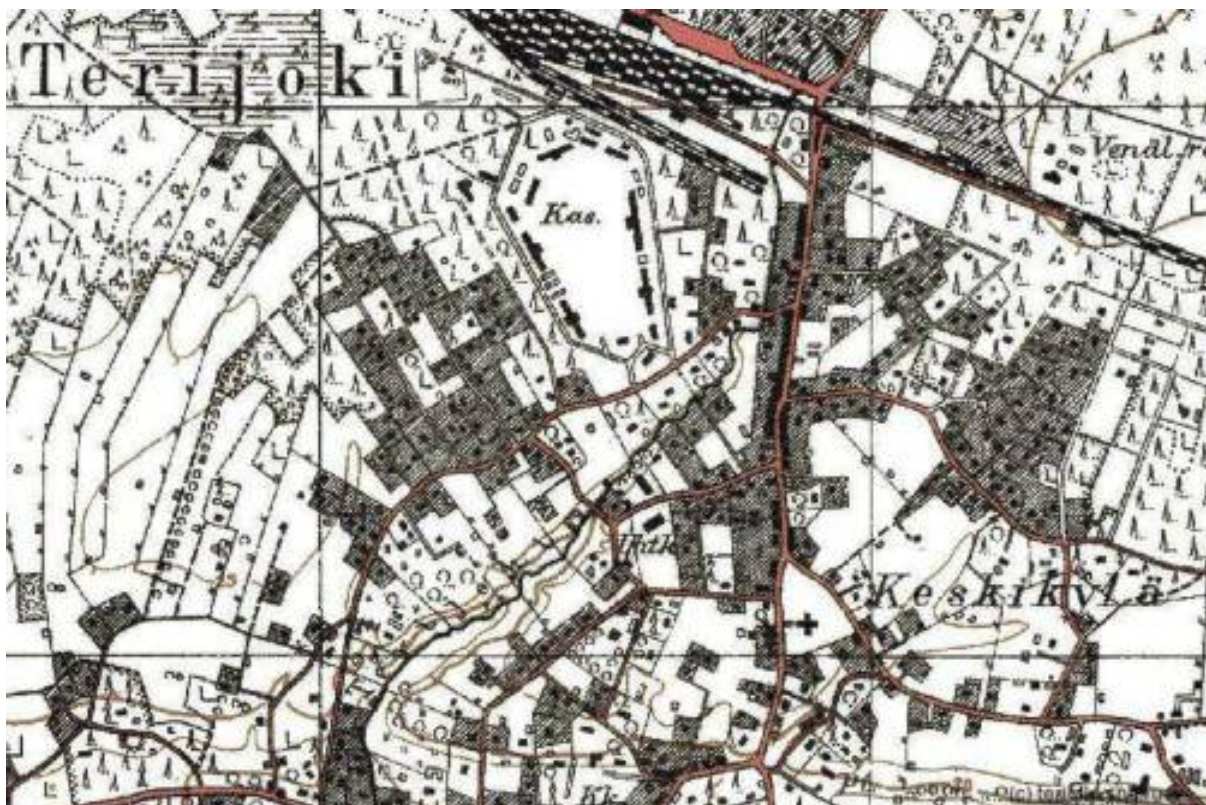
4. План дачной местности Териоки и Тюрисево. Глазомерная съемка. 1909 г. Сост. Военным топографом подполковником Колмандером (воспроизвед.: http://terijoki.spb.ru/trk_showpic.php3?dir=history/maps1&img=terijoki_kolmander_1909.jpg).



5. Фрагмент карты окрестностей Петрограда. Сост. Ю.Ю. Гаш. 1914 – 1917 гг.



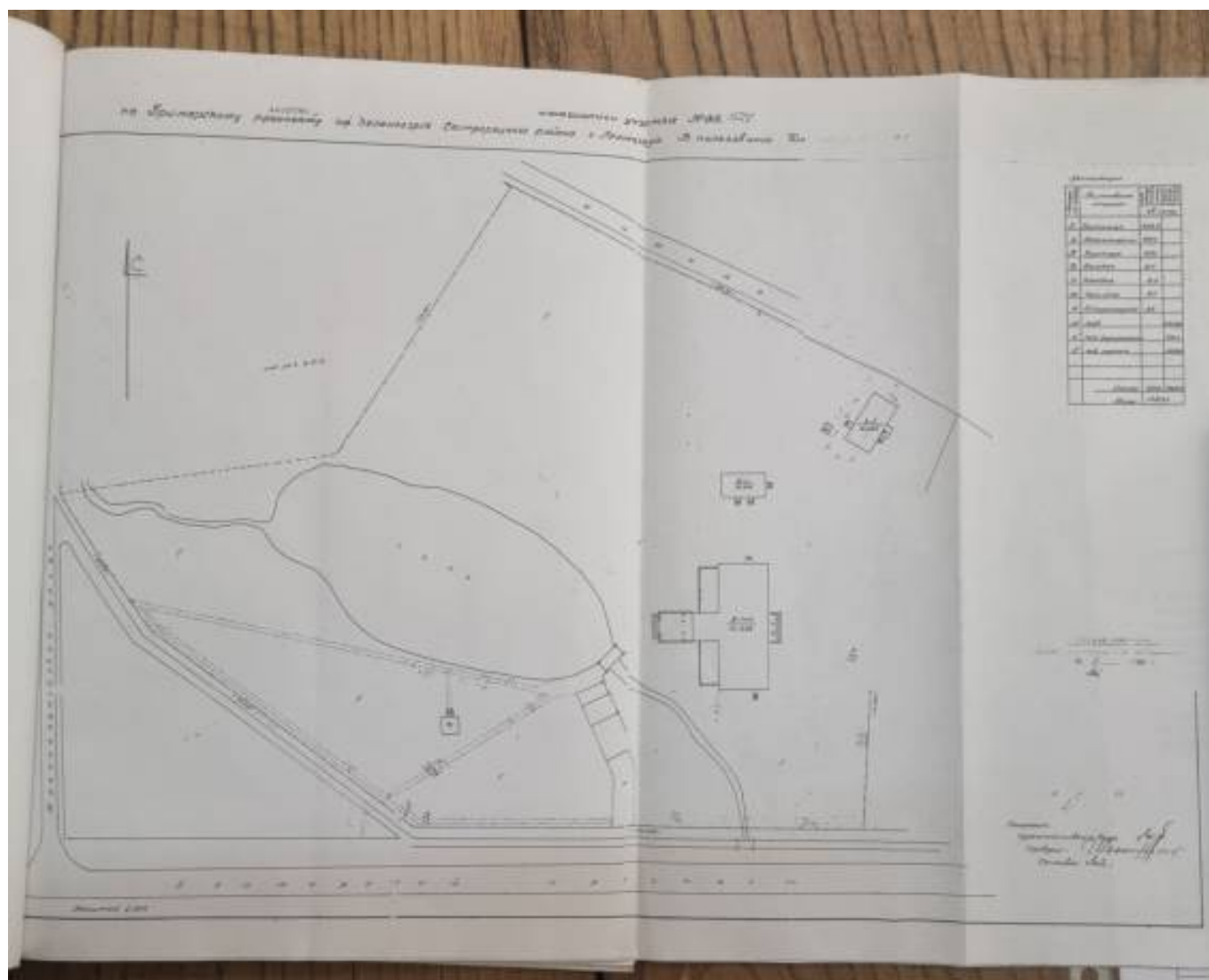
6. Карта межевания деревень Терийоки (включая Келломаки) и Тюрисева 1923 г. (воспроизвед.: http://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_terijoki_1923&sc=7)



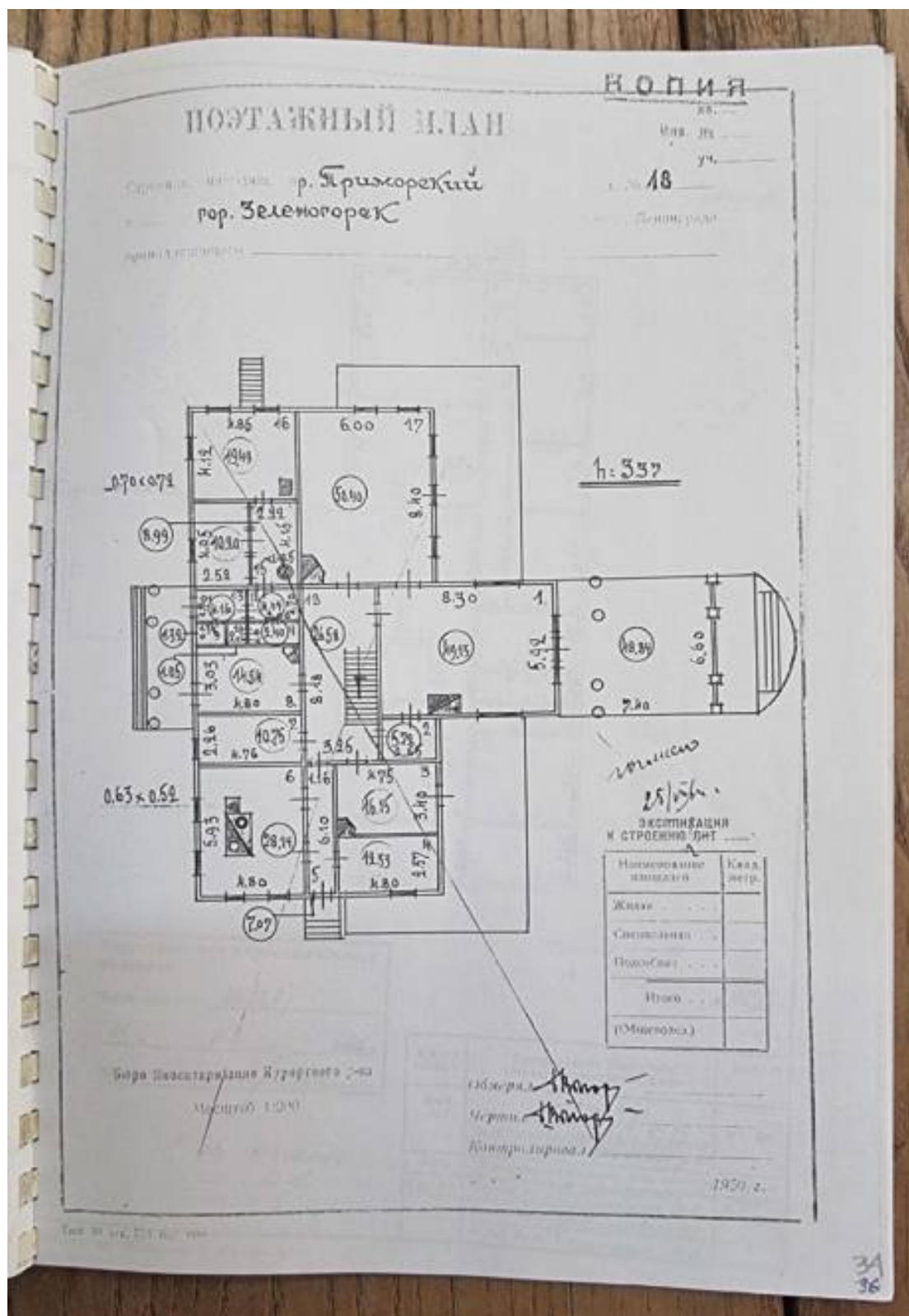
7. План Териок. 1930 – 1943 гг.
 (воспроизвед.: http://terijoki.spb.ru/g2/main.php?g2_view=core.DownloadItem&g2_itemId=72254&g2_serialNumber=3).



8. План Териюк 1941 г. (воспроизвед.: http://terijoki.spb.ru/trk_terra.php?item=107).



9. Чертеж. План земельного участка. 1966 г.



10. Чертеж. Поэтажный план. 1930 г.



11. Фотооткрытка. Вилла «Айнола». 1930-е гг.



12. Фотография. Вилла «Айнола». 1930-е гг.



13. Фотография. Вилла «Айнола». Мастерская Вирола. 1930-е гг.



14. Фотография. Вид со двора. Вила «Айнола». Терийоки. 2 сентября 1941 г.



15. Фотография. Вила «Айнола». Терийоки. 1941 – 1944 гг.



16. Газета «Вечерний Ленинград». Гостиница «Ривьера» в Терийоках.
По фотографии В. Тарасовича. 1946 г.



Г. Терийоки. Гостиница «Ривьера».
ПО КУРОРТНОМУ РАЙОНУ
(c) terijoki.spb.ru

17. Газета «Ленинградская здравница». Гостиница «Ривьера». г. Терийоки. 1946 г.



18. Фотография. «Северная Ривьера». Курорт Терийоки. Вид на мост. 1947 г.



19. Газета. Гостиница «Ривьера». г. Терийоки. По фотографии Д. Трахтенберга. 1947 г.



20. Фотография. «Северная Ривьера». Курорт Терийоки. 1947 г.



21. Фотография. «Северная Ривьера». Курорт Терийоки. 1947 г.



22. Фотография. «Северная Ривьера». Курорт Терийоки. 1948



23. Фотография. Вилла "Айнола" (гостиница «Ривьера»). 1940-1950 гг.



24. Фотография. «Северная Ривьера». Курорт Терийоки. 1950-е гг.



25. Фотография. «Северная Ривьера». Курорт Терийоки. 1950-е гг.



26. Фотография. Беседка на территории гостиницы «Ривьера». Терийоки. 1952 г.



27. Фотография. Гостиница "Ривьера". 1952 г.



28. Фотография. Гостиница «Ривьера». Терийоки. 1954 г



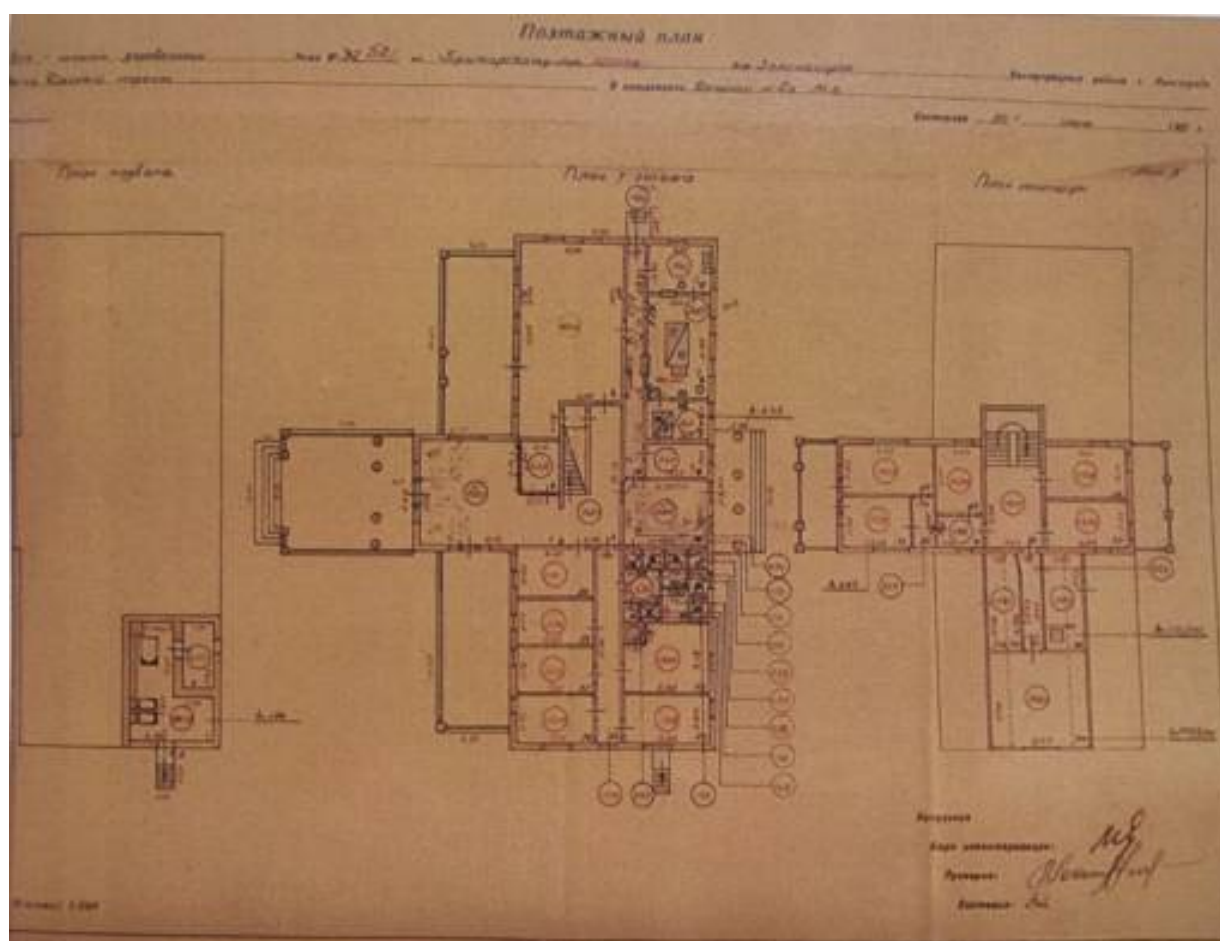
29. Фотография. Мост на территории гостиницы «Ривьера». Терийоки. 1954 г.



30. Фотооткрытка. Гостиница «Ривьера». Терийоки. 1955 г.



31. Фотография. Гостиница «Ривьера». Терийоки. 1959 г.



32. Чертеж. Полтажные планы. 1961 г.



33. Фотография. Д/о «Чародейка». 1970 г.



34. Фотография. Вилла «Айнола». 1989 г.



35. Фотография. Беседка на территории виллы «Айнола». 2001 г.



36. Фотография. Беседка на территории виллы «Айнола». 2005 г.



37. Фотография. Разборка беседки. 2008 – 2009 гг.



38. Фотография. Реконструкция плотины. 2009 г.



39. Фотография. Чаша фонтана на территории парка виллы «Айнола». 2009 г.



40. Фотография. Бывшая вилла «Айнола». 2010 г.



41. Фотография. Бывшая вилла «Айнола». 2010 г.



42. Фотография. Вилла «Айнола». 2012 г.



43. Фотография. Парк виллы «Айнола». 2014 г.



44. Фотография. Вилла «Айнола». Задний фасад. 2014 г.



45. Фотография. Вилла «Айнола». Главный фасад. 2017 г.



46. Фотография. Вилла «Айнола». Южный торцевой фасад. 2019 г.



47. Фотография. Вилла «Айнола». Вид с юга на центральную часть. 2019 г.



48. Фотография. Вилла «Айнола». 2024 г.



49. Фотография. Вилла «Айнола». Плотина. 2024 г.



50. Фотография. Вилла «Айнола». 2024 г.



51. Фотография. Вилла «Айнола». Чаша фонтана. 2024 г.