

А К Т

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы
выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5,
с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена аттестованным экспертом на основании договора № 14/01/22 от 14.01.2022 года (Приложение № 7).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 14 января 2022 года по 10 февраля 2022 года.

2. Место проведения экспертизы: Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Рипристино» (ООО «Рипристино», 191023, Санкт-Петербург, ул. Малая Садовая, 4-18; ИНН 7841053469).

4. Сведения об эксперте:

ФИО	Трушковский Владимир Эдуардович
Образование	высшее
Специальность	инженер-строитель, окончил в 1996 году Санкт-Петербургский Государственный Архитектурно-Строительный Университет; искусствовед, окончил в 2014 году ФГБОУВРО «Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И. Е. Репина»
Ученая степень (звание) (при наличии)	нет
Стаж работы	20 лет
Место работы и должность	генеральный директор ООО «ЛенСтройУправление»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы (с указанием объектов экспертизы)	приказ об аттестации Минкультуры России от 17 сентября 2021 г. № 1537 (выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; 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 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; проекты зон охраны объекта культурного наследия)
--	--

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

Эксперт несет ответственность 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:

Государственная историко-культурная экспертиза проведена в целях:

- обоснования включения выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5¹, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр);
- определения категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:

- выявленный объект культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, в целях обоснования целесообразности включения данного объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- документы, обосновывающие включение данного объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

7. Перечень документов, представленных заявителем:

- Копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», г. Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, утвержденного 02.06.2003 г.;
- Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на здание от 11.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-1629504

¹ Адрес выявленного объекта культурного наследия указан в соответствии с Приказом КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность»

(кадастровый № 78:38:0022476:18; Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5);

- Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 11.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-1628110 (кадастровый № 78:38:0022476:28; Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5, литера А);

- Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 26.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-10938069 (кадастровый № 78:38:0022476:29; Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кооперативная улица, участок 1);

- Ситуационный план земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5;

- Кадастровый паспорт здания по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5;

- Паспорт на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5;

- поэтажные планы здания по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5; Ведомость помещений.

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

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, не имеется.

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 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569. Заключение экспертизы оформлено в виде акта с учетом требований, изложенных в приказах Минкультуры России № 1745 от 04.06.2015 г. «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» и № 28 от 13.01.2016 г. «Об утверждении порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

Изучена и проанализирована информация о выявленном объекте культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенном по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5.

Выполнены библиографические изыскания. Изучены картографические материалы, литературные источники и издания периодической печати. При проведении государственной историко-культурной экспертизы были использованы материалы официального сайта г. Зеленогорска, содержащие исторические планы, фотографии конца XIX -XX в., публикации литературных источников и исследования современных авторов и планы Карельского перешейка XIX -XX в.

По результатам проведенных изысканий составлены историческая справка (Приложение № 1), альбом исторической иконографии (Приложение № 2), на основании которых в рамках проведения настоящей историко-культурной экспертизы составлены ситуационный план, историко-культурный опорный план и историко-архитектурный опорный план (Приложение № 4).

Выполнено визуальное обследование, в процессе которого была сделана фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» (Приложение № 3). Осмотр интерьеров не производился в связи с аварийным состоянием конструкций здания после пожара.

Проведен анализ исходно-разрешительной документации.

Изучена и проанализирована представленные заявителем экспертизы материалы.

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

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

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

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

10.1. Сведения о наименовании и местонахождении, виде, границах территории и предмете охраны объекта экспертизы:

Выявленный объект культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, взят под государственную

охрану по списку вновь выявленных объектов культурного наследия, утвержденному приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15 (Приложение № 6):

- наименование объекта – Дача (деревянная);
- датировка – начало XX века;
- авторы – автор не установлен;
- местоположение – Березовый пер., 5;
- техническое состояние – плохое.

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» утвержден Заместителем председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуре – начальником управления государственного учета памятников 02.06.2003 (Приложение № 5). Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» не утвержден.

Современный адрес выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», согласно данным Геоинформационной системы Санкт-Петербурга (РГИС): Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5, литера А.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (ЕГРН) здание с кадастровым номером 78:38:0022476:18 по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5, является нежилым двухэтажным зданием площадью 273,4 м² (Приложение № 5); земельный участок с кадастровым номером 78:38:0022476:28 по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5, литера А, площадью 3054 м² относится к категории земель – «Земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования – «для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы» (Приложение № 5); земельный участок с кадастровым номером 78:38:0022476:29 по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кооперативная улица, участок 1, площадью 2592 м² относится к категории земель – «Земельные участки (территории) общего пользования» (Приложение № 5).

10.2. Собственник или пользователь объекта:

В соответствии с Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (ЕГРН) № КУВИ-001/2022-1629504 и № КУВИ-001/2022-1628110 данные о собственнике здания и земельного участка по адресу: г Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5, литера А, представлены в Приложении № 5. В Приложении № 5 так же представлены данные о собственнике земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кооперативная улица, участок 1, в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (ЕГРН) № КУВИ-001/2022-10938069.

10.3. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий (*Историческая справка, альбом исторической иконографии, историко-культурный опорный план - Приложения № 1, № 2, № 4*):

Выявленный объект культурного наследия «Дача (деревянная)» расположен в городе Зеленогорск Курортного района Санкт-Петербурга в квартале, ограниченном Приморским шоссе, Березовой улицей, Березовым переулком и Кооперативной улицей.

Исследуемая деревянная дача расположена в центральной части г. Зеленогорск. Эта территория относится к историческому району Кескикуля (Keskikyly).

Планы конца XIX в. свидетельствуют о том, что к началу XX в. в данном квартале застраивалась в основном часть, примыкающая к главной дороге (Приморское шоссе). Исследуемая территория в это время оставалась незастроенной. На плане 1902 г. эта территория уже была застроена и на нем указаны владельцы земельных участков. Согласно этому плану территория между Приморским шоссе и берегом залива принадлежала крупному землевладельцу Антти Пааволайнену (участок № 167), а также участки с противоположной стороны дороги (участок № 96). Он был владельцем исследуемого участка, на котором обозначено строение. Эта постройка зафиксирована и на плане 1909 г.

До августа 2014 г. достоверно не было известно, кому дача принадлежала изначально. Исследователи А. Браво и П. Корвенкюля смогли определить владельца дачи, хотя эта работа была начата много раньше. В архиве города Миккели А. Браво и П. Корвенкюля были обнаружены документы, относящиеся к истории дачи и позволившие установить ее автора и владельца. На основании полученных документов из Финляндии и других материалов исследователи составили историческую справку, опубликованную на сайте <https://terijoki.spb.ru>.

Согласно учетной карточке участка 4-144 межевания Терийоки 1923 г. картотеки земельного комитета Выборгской губернии, хранящейся в архиве г. Миккели (Финляндия), Василий Филиппович Леви приобрел данный участок у крупного местного землевладельца Антти Пааволайнена в 1911 г.

Василий Филиппович Леви (1878 Харьков – 13.02.1954 Стокгольм) - юрист, адвокат, художник, коллекционер, а также художник - писал преимущественно академические пейзажи и впоследствии лирические натюрморты. Родился в семье ветеринарного врача Филиппа Давидовича Леви (1848—?), выпускника Императорской медико-хирургической академии, и его жены Анны Яковлевны. В. Ф. Леви окончил юридический факультет Харьковского университета. С 1911 г. служил присяжным поверенным и присяжным стряпчим в Санкт-Петербургском округе. В 1916 г., оставив адвокатуру, он переселился в Терийоки, построил там дом и решил посвятить себя искусству. В 1918 г. по совету И. И. Бродского показал свои работы И. Е. Репину и получил его одобрение. В 1918 г. И. Е. Репин написал портрет его жены Беатрисы-Евгении Федоровны. Через некоторое время В. Ф. Леви стал доверенным лицом Репина: в течение 1919 - 1930 гг. им были устроены более 50 выставок Репина в Хельсинки, Праге, Гааге, Гамбурге, Ницце, Каннах и других европейских городах. В 1925 г. в Финляндии

состоялась совместная выставка И. Репина, Ю. Репина и В. Леви. В 1930 - 1939 гг. жил в Париже. В 1930 г. участвовал в Выставке живописи русских мастеров в Амстердаме, в 1931 г. стал одним из организаторов и участником выставки русских художников в галерее d'Alignan. В 1939 г. он поселился в Стокгольме и продолжал заниматься живописью. В 1945 г. им были переданы Государственному литературному музею в Москве 160 писем Репина к нему. В 1946 г. подарил Государственной Третьяковской Галерее два этюда Репина к "Запорожцам". Творчество В. Ф. Леви представлено в парижском Люксембургском музее, национальной галерее в Праге, Пражской галерее Градчаны, шведских музеях Гавлеборга, Треллеборга и Хельсингланда.

Точную дату постройки дома установить не удалось, т.к. участок был куплен в 1911 г., а в биографической справке указано, что В. Ф. Леви оставил службу в 1916 г. и переселился в Терийоки, где построил себе дом.

Проектные чертежи строительства здания выявлять не удалось.

После войны дом превратился в большую коммунальную квартиру, в нем жило несколько семей.

В 1950 г. был произведен капитальный ремонт дома.

В 2001 г. дом включен КГИОП в "Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

В 2013 г. дом признали аварийным, и началось его расселение.

27 июля 2014 г. на даче произошел пожар, уничтоживший значительную часть постройки. До пожара здание сохраняло первоначальную объемно-планировочную композицию. Двухэтажный бревенчатый, обшитый вагонкой, дом на гранитном цоколе решен в стиле модерн. Постройка имеет ассиметричную объемно-пространственную композицию. Основной объем перекрыт высокой мансардной крышей, оформлен эркерами и ризалитами различной конфигурации. Круглая в плане угловая башня перекрыта шлемовидным куполом и завершена открытой террасой (бельведером) с шатровой крышей, поддерживаемой четырехгранными столбами. Окна в декоративных наличниках, в уровне 1-го, 2-го этажей и мансарды имеют различные размеры и конфигурацию (прямоугольные, стрельчатые, полуциркульные), оконные заполнения с переплетами различного геометрического рисунка.

29 июля 2014 г. КГИОП составлен Акт осмотра объекта культурного наследия с установлением факта пожара и неудовлетворительного состояния здания.

В конце июня - начале июля 2014 г., менее чем за месяц до пожара в доме, силами студентов архитектурных специальностей петербургских ВУЗов под руководством С. С. Лешко, О. Б. Ушаковой и Б. И. Рюенко, были выполнены полные архитектурные обмеры дома.

20 сентября 2014 г. в библиотеке г. Зеленогорска открылась выставка «Памяти одного дома». На выставке были представлены результаты архитектурной обмерной практики, студентов СПбГАСУ, РГПУ им. А. И. Герцена, СПбГХПА им. А. Л. Штиглица, в ходе которой в конце июня - начале июля этого года под руководством С. С. Лешко, О. Б. Ушаковой, Б. И. Рюенко были выполнены чертежи, 3-х мерные модели, рисунки

дома, расположенного по адресу г. Зеленогорск, Березовый пер., д.5. Студенческие работы оказались последней фиксацией облика дома и его конструкции.

27 сентября 2014 г. на базе этой выставки прошел семинар «Уходящая натура. Проблемы сохранения русско-финской дачной архитектуры Карельского перешейка».

В период с 26 июня по 25 октября 2014 года на основании Государственного контракта № 4-14 от 25.06.2014 г. была проведена государственная историко-культурная экспертиза с целью обоснования включения выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и определения категории его историко-культурного значения (государственный эксперт Козлова-Афанасьева Е.М.). В составе Акта представлена фотофиксация объекта экспертизы до и после пожара. В результате проведенной государственной историко-культурной экспертизы был сделан вывод об обосновании включения объекта культурного наследия в реестр. Экспертиза была рассмотрена КГИОП 24.12.2014 года, но не утверждена.

В 2018 году архитектурное бюро «Студия 44» по заказу КГИОП в рамках «Концепции сохранения деревянных памятников культурного наследия на территории Петербурга» провело инвентаризацию всех деревянных памятников Санкт-Петербурга и составили по каждому объекту «Карточку ОКН ПДА» (объекта культурного наследия памятника деревянной архитектуры). Выявленный объект культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, значится под № 53 (Приложение № 6). Согласно Карточке ОКН ПДА № 53:

- Время создания (постройки): 1910-е гг.;

- Архитектор: В. Ф. Леви (предположительно);

- Стиль: Модерн;

- Первоначальная функция: Жилая (загородная дача с мастерской);

Сведения о владельцах: В. Ф. Леви (живописец, график, юрист, адвокат, коллекционер, доверенное лицо И. Е. Репина при устройстве выставок в европейских городах);

- Сведения об исторических событиях, связанных с ОКН: Жизнь и творчество художника В. Ф. Леви, гостил И. Е. Репин;

История формирования объекта:

1910-е гг. - строительство

1950 г. - капитальный ремонт дома

2013 г. - признан аварийным

2014 г. - фиксационные обмеры (студенты СПбГАСУ, С. Легошкова и О. Ушакова)

27.07.2014 г. - пожар с повреждением несущих конструкций;

Объемно-пространственное решение:

Бревенчатый двухэтажный с башней загородный дом на гранитном цоколе. Основной объем перекрыт высокой мансардной крышей с переломом, эркерами и ризалитами. С восточной стороны в центральный объем врезана башня, перекрытая шатровой кровлей, в верхней части шатра - декоративная терраса. С севера и востока

примыкают одноэтажные прирубы. Стены прорезаны большими стрельчатыми окнами в уровне первого этажа и разных размеров прямоугольными окнами в уровнях второго этажа и мансарды. Оконные заполнения в эркерах с мелкой расстекловкой;

Конструктивные элементы:

фундаменты - ленточный из гранитного камня;
наружные и внутренние стены - бревенчатые, соединение углов "в лапу" с лучковыми и прямолинейными перемычками, перегородки тесовые (сохранились в уровне первого этажа северной и западной стен).

Территория ОКН: планировочное решение - трапециевидный участок без выраженного планировочного решения, территория сильно запущена. Историческая планировка утрачена; рельеф - ровный, без существенных перепадов вертикальных отметок; ограды, ворота, скульптура, малые формы – отсутствуют;

Подлинность:

- подлинность материала («субстанции»), «мастерства» исполнения - преимущественно утрачена (в соответствии с утратами объекта в целом);
- подлинность «мастерства» исполнения - преимущественно утрачена (в соответствии с утратами объекта в целом);
- подлинность первоначального «замысла» («формы») - преимущественно утрачена (в соответствии с утратами объекта в целом);
- подлинность «окружения» - частично сохранена (сохранились историческая граница территории, характер окружения - лесистая местность с малоэтажной застройкой низкой плотности; утрачена историческая планировка участка);

Градостроительная ситуация:

Объект расположен в центральной части прибрежной линии города Зеленогорска в его современных границах. Исторически данная территория являлась частью Кескикуля поселка Териоки. Объект находится в рекреационной зоне, естественном ландшафте. Прилегающая застройка отсутствует.

Рекомендации:

- Рекомендации по изменению статуса ОКН: *рекомендуется исключение из списка выявленных ОКН с последующим присвоением статуса «Знаковый объект исторической среды» (предварительно уточнить в зависимости от результатов ГИКЭ).*
- Рекомендации по разработке предмета охраны: рекомендуется разработать предметы охраны в соответствии с требованиями к «знаковому объекту исторической среды».
- Рекомендации по сохранению и использованию ОКН: рекомендуется консервация и обмеры сохранившихся исторических элементов с последующим воссозданием ОКН (с использованием подлинных элементов) (предварительно, уточнить в зависимости от результатов тех. обследования). Объект подходит под жилую функцию.
- Рекомендации по сохранению и использованию территории ОКН: рекомендуется благоустройство территории с сохранением старовозрастных деревьев.

10.4. Описание, современное состояние объекта культурного наследия:

Территория выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» находится на двух земельных участках – на части земельного участка с кадастровым № 78:38:0022476:29 и на части земельного участка с кадастровым № 78:38:0022476:28. Здание выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» имеет кадастровый № 78:38:0022476:18.

Согласно Техническому паспорту на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, 2009 г. (Приложение № 5), год постройки здания – 1900; год последнего капитального ремонта – 1950; число этажей - 2; число лестниц – 1; общая площадь дома – 273, 4 кв.м.; фундаменты - бутовый ленточный; наружные и внутренние капитальные стены – рубленые из бревен Д. 220 мм.; фундамент - бутовый ленточный; наружные и внутренние капитальные стены – рубленые из бревен диаметром 220 мм.; перегородки – деревянные оштукатуренные; перекрытия: – деревянные неоштукатуренные; крыша – из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная; полы – дощатые по деревянным лагам; проемы: оконные – по одному створному и одному глухому переплету в проеме, дверные – филенчатые окрашенные; внутренняя отделка – сухая штукатурка стен и потолков; наружная отделка – окраска деревянных поверхностей; отопление – печное; крыльца, лестницы – деревянные.

По результатам натурного визуального исследования выявлено следующее:

После пожара 2014 года сохранились гранитные фундаменты и обугленные фрагменты бревенчатых стен 1-го и 2-го этажей, часть полуциркульных и стрельчатых оконных проемов 1-го этажа, кирпичная труба с навершием (треугольный металлический колпак). Деревянные конструкции крыши, внутренних стен и перекрытий, лестницы, внутренняя отделка полностью утрачены. Конструкции башни утрачены, крыльца разрушены. Общее техническое состояние – аварийное.

Согласно Правилам землепользования и застройки выявленный объект культурного наследия «Дача (деревянная)» находится жилой зоне Т1Ж2-2 (Жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры).

Квартал, в котором расположен выявленный объект культурного наследия «Дача (деревянная)», находится в Единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)26. Описание квартального режима использования земель в зоне ЗРЗ(38)26, определенного законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7, представлен в Приложении № 6.

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

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

- Копия Приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность»;

- Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденный Приказом КГИОП от 20.02.2001 г. № 15;

- Карточка ОКН ПДА № 53;

- Учетная карточка объекта культурного наследия;

- Описание квартальных режимов использования, определенных законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7. Участок единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)26 расположен за пределами исторически сложившихся центральных районов (Курортный район) Санкт-Петербурга.

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

Законы и подзаконные акты:

Градостроительный кодекс Российской Федерации, от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в редакции, согласно Федеральному закону от 03 июля 2016 года № 368-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации»).

Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», принят Государственной Думой 24 мая 2002 г., одобрен Советом Федерации 14 июня 2002 г.) (далее – Федеральный закон «Об объектах культурного наследия»). Закон Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурге».

Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 09 июля 2015 года № 569.

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территории объектов культурного наследия».

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13 января 2016 г. № 28 «Об утверждении порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Методические рекомендации по отнесению историко-культурных территорий к объектам культурного наследия в виде достопримечательного места. (<Письмо> Минкультуры России от 28.02.2017 N 49-01.1-39-НМ).

Национальные стандарты по реставрации:

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 56891.4-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 4. Исторические территории и историко-культурные ландшафты.

Источники исторических сведений:

- Балашов А.Е. Карельский перешеек. Земля неизведанная. Часть I. Кивеннапа-Териоки. (Первомайское-Зеленогорск.) СПб., 1998.

- Пышновская О.М., Усыскин Г.С. Зеленогорск. Л., 1978.

- Симкина С.А. Дачи модерна на северном побережье Финского залива. // Памятники истории и архитектуры Санкт-Петербурга. Исследования и материалы. Выпуск. 4. СПб., 1997.

- Тюников К.В. Курорты Петербурга. 1900-2000. СПб., 2001.

- Тюников К.В. Терийоки-Зеленогорск и окрестности. СПб., 2003.

- Terijoki.spb.ru. Зеленогорск. Дача В. Ф. Леви, Березовый пер., 5 // https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_Keskikyla_Levi

- Википедия. Леви, Василий Филиппович // https://ru.wikipedia.org/wiki/Леви,_Василий_Филиппович

- Terijoki.spb.ru. Зеленогорск. Памяти одного дома. (29.09.14) // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

12. Обоснования вывода экспертизы:

Статьей 3 Федерального закона № 73-ФЗ установлено, что «к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры». В соответствии со статьей 4. «Категории историко-культурного значения объектов культурного наследия». Объекты культурного наследия подразделяются на следующие категории историко-культурного значения: - объекты культурного наследия федерального значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия; - объекты культурного наследия регионального значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации; - объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования.

Исходя из проведённых исследований, изученных материалов и документов по истории объекта и натурным исследованиям, можно установить следующее:

Согласно учётной карточке КГИОП от 21.09.1999 г. объект являлся образцом дачного дома начала XX века, с сохранённой первоначальной внутрипланировочной структурой, с утратой художественной отделки интерьеров; предметы охраны: объёмно-пространственная композиция, фасады.

Градостроительная ситуация: объект расположен в центральной части прибрежной линии города Зеленогорска в его современных границах. Здание воспринималось с открытых городских пространств, отделено от красных линий территорией зелёных насаждений. На территории отсутствует ценная планировочная структура.

Архитектурно-художественная ценность определялась объёмно-пространственной композицией и архитектурно-художественным решением фасадов.

Историко-мемориальная ценность была связана с именем автора проекта и владельца В.Ф. Леви, близко знакомого с И.Е. Репиным.

В результате пожара 2014 года здание находится в руинированном состоянии, с сохранившимися фрагментами обугленных наружных бревенчатых стен, находящимися в аварийном состоянии. Значительные физические утраты подлинных конструкций, утрата объёмно-пространственного решения здания, утраты подлинности материала привели к утрате ценности объекта.

Выше представленная оценка историко-культурной ценности объекта экспертизы свидетельствует о том, что правовые основания для включения объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия отсутствуют.

По результатам проведенной государственной историко-культурной экспертизы объект не может быть рекомендован к включению в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Здание деревянной дачи, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., д. 5, лит. А, относится к историческим зданиям, построенным до 1917 года. Здание воспринималось с открытых городских пространств, отделено от красных линий территорией зелёных насаждений. Согласно режиму рядом расположенной Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)26 (Приложение № 6), распространяющемуся на бывшую территорию выявленного объекта культурного наследия, запрещается снос (демонтаж) исторических зданий за исключением случаев, указанных в описании режима. При этом правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт², обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых го-

² «Уличный фронт – здания, строения, сооружения, примыкающие к красным линиям улично-дорожной сети (а в случае отсутствия утвержденных красных линий – к элементам улично-дорожной сети, включая пешеходные тротуары), а также визуально воспринимаемые с открытых городских пространств здания, строения, сооружения, отделенные от красных линий (элементов улично-дорожной сети) участками внутриквартальных проездов, территорией зеленых насаждений, в том числе относящихся к внутриквартальному озеленению, объектами благоустройства (детские, спортивные площадки, автостоянки, открытые дворы, ограды)». Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008 г. Раздел 3. Основные понятия и термины.

родских пространств³, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Согласно режиму Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)26, требуется восстановление здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., д. 5, лит. А, что возможно на основании выявленных фиксационных обмерных чертежей 2014 года (до пожара). Объем и содержание чертежей в полной мере позволит воссоздать данное здание, с сохранением исторической объёмно-пространственной композиции, архитектурно-художественного облика фасадов, как знакового объекта исторической среды, воспринимаемого с открытых городских пространств.

13. Вывод экспертизы:

Проведенной государственной историко-культурной экспертизой **необоснованно (отрицательное заключение) включение** выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение № 1. Историческая справка.

Приложение № 2. Историческая иконография.

Приложение № 3. Материалы фотофиксации.

Приложение № 4. Ситуационный план. Историко-культурный опорный план. Историко-архитектурный опорный план.

Приложение № 5. Документы, предоставленные заявителем.

Приложение № 6. Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы.

Приложение № 7. Копия договора на проведение историко-культурной экспертизы.

15. Дата оформления заключения экспертизы:

В. Э. Трушковский

10 февраля 2022 года *(подписано электронной подписью)*

³ «Открытые городские пространства – территории садов и парков, являющихся объектами (выявленными объектами) культурного наследия; территории площадей, улиц (в том числе проспектов, шоссе, переулков, аллей, линий, дорог, лучей, колец), набережных; территории зеленых насаждений общего пользования (за исключением территорий, полностью расположенных в границах квартала и отделенных от площадей, улиц зданиями и (или) строениями); акватории поверхностных водных объектов». Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008 г. Раздел 3. Основные понятия и термины.

Приложение № 1
к Акту по результатам государственной историко-культурной
экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дача
(деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, с целью обоснования
включения объекта в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

Историческая справка

Первое упоминание о Терийоках относится к 1548 г. Историческое имя «Терийоки» своим происхождением обязано небольшой речушке, которая теперь зовется ручьем Жемчужный. Вероятно, древнее карельское название ее звучало несколько иначе - Тервайоки, что означает «смоляная река». Поскольку рыболовство было основным промыслом коренного населения побережья Финского залива на протяжении как минимум семи веков, рыбаки, жившие в устье этого ручья, с давних времен имели здесь смолокурни и смолили свои лодки.

В 1721 г. по Ништадскому миру новая граница между Россией и Швецией была установлена северо-западнее Выборга, вследствие чего Терийоки, вошедшие в Выборгскую губернию, оказались в составе Российской империи.

В 1809 г. к Российской империи была присоединена вся территория Финляндии, сохранившая при этом полученный еще в 1581 г. особый государственно-правовой статус Великого княжества Финляндского. В 1811 г. указом императора Александра I Выборгская губерния была возвращена в состав автономного Финляндского княжества.

В середине 1860-х гг. Терийоки ещё оставались отдалённой деревней Кивеннапской волости, хотя здесь уже насчитывалось шесть десятков домов (дворов). По свидетельству современников «это была лесная глушь, где иногда медведи задирали скотину». Начавшееся в 1868 г. строительство Финляндской железной дороги (линии Риихимяки - Выборг - Петербург) стало важнейшим фактором превращения Терийок в одно из самых популярных дачных мест Карельского перешейка.¹

Регулярное движение поездов между Петербургом и Выборгом началось в сентябре 1870 г. Поезда шли и дальше через Риихимяки на Гельсингфорс (Хельсинки). Протянувшаяся через весь Карельский перешеек Финляндская железная дорога стала мощным фактором, превратившим непригодные для сельскохозяйственной деятельности прибрежные территории в дачную зону отдыха для обеспеченных слоев петербургского общества. В конце XIX в. вдоль всей дороги развернулось дачное строительство. В этот процесс было вовлечено практически все местное население, многие земли у местных крестьян скупил под строительство дач предприимчивые горожане.

Первый план строительства и благоустройства дач в Терийоках был разработан в 1888 г. Через два года создается Общество дачевладельцев и план пересматривается. Третий вариант плана был принят Обществом в 1907 г. Но, несмотря на проекты и благие пожелания, развивались Терийоки стихийно. Основной целью состоятельных пайщиков

¹ Балашов А.Е. Карельский перешеек. Земля неизведанная. Часть I. Кивеннапа-Терийоки. (Первомайское-Зеленогорск.) СПб., 1998. С. 110. Тюников К.В. Терийоки-Зеленогорск и окрестности. СПб., 2003. С. 11-12.

Общества было лишь одно - извлечение наибольшей прибыли. И менее всего их беспокоили условия, в которых существовали местные жители.

В первые годы XX в. численность терийокского населения возросла до 35 00 жителей, а в летнее время сюда приезжало до 55 000 дачников. К 1908 г. только в поселке Терийоки было 1 400 дач. Между Терийоки и Райвола, в 4,5 км от станции Терийоки, возникла в 1908 г. платформа Тюрисевя. И около неё тоже стали расти дачи. Петербуржец инженер Орловский купил здесь большие площади земли. Его имение «Каунистойвола» («Место красивых надежд»), простиравшееся по обе стороны железной дороги, было оформлено как дачный поселок.²

В 1910 г. Терийокская община выделяется из Кивеннапского прихода и становится самостоятельной. После отделения от волости Кивеннапа Терийоки стал центром одноименной волости. В 1911 г. территория прихода занимала площадь 46 квадратных километров. Она вытянулась вдоль Финского залива на 15 километров и в ширину до 5 километров. В состав нового прихода вошли поселки Оллила, Куоккала, Келломяки с населением почти 19 тысяч жителей. «Под общим названием община Терийоки, - рекламировал один из путеводителей, - разумеется огромная, унизанная дачами береговая полоса, верст на 20, и полоса эта с каждым годом увеличивается». Если в начале XX в. в Терийоках насчитывалось 23 улицы, то через короткое время их стало уже 44, не считая переулков. Центр новой волости - Терийоки из заштатного поселка превращается в курортный город. Увеличивается число рабочих и служащих разных профессий, живущих здесь. Открываются почта, телеграф и телефонная станция. Вместо калильных фонарей зажглись в магазинах и некоторых дачах электрические лампочки. В 1913 г. в Терийоках торговали 84 русских и финских магазина, мелочных давков.³

Выше приведенные сведения об освоении территории Терийокской волости содержат практически всю ныне доступную информацию по данному вопросу. Они позволяют сделать лишь общий вывод о том, что период с 1870 по 1917 г. стал временем расцвета небольшой финской деревни, превратившейся в течение нескольких десятилетий в крупнейшую дачно-курортную пригородную зону Петербурга. Конкретные материалы по правилам землеотвода и застройки дачных участков отсутствуют. Это обстоятельство объясняется тем, что земли, расположенные севернее реки Сестры, принадлежали Финляндии, пользовавшейся значительными правами автономии. Все делопроизводство здесь велось на финском языке, а главным административным центром являлся Выборг, откуда осуществлялся надзор за строительством во всех дачных поселках, там же

² Тюников К.В. Курорты Петербурга. 1900-2000. СПб., 2001. С. 60-80. Тюников К.В. Терийоки-Зеленогорск и окрестности. СПб., 2003. С. 14-34, 44, 60.

³ Пышновская О.М., Усыскин Г.С. Зеленогорск. Л., 1978. С. 7-17.

находились учреждения, ведавшие обязательным страхованием недвижимого имущества. Во время Великой Отечественной войны уцелевшие архивы, связанные с историей освоения этих мест, были перевезены в город Миккеле, где до настоящего времени они для исследователей не доступны. По этой причине история дачного строительства, развернувшегося в этот период на территории поселков, вошедших в состав Терийокской волости, до сих пор не изучена.

Единственной научной публикацией, посвященной анализу архитектурных достопримечательностей северного побережья Финского залива, является статья С. А. Симкиной, опубликованная в 1997 г. в сборнике КГИОП. Несмотря на сравнительно небольшой объем, ее работа представляет универсальное исследование, в которое до сих пор не внесено никаких существенных дополнений или исправлений.

Рассматривая период рубежа XIX - XX столетий С. А. Симкина отметила: «В пригородное дачное строительство была вписана совершенно новая страница, неповторимая и неожиданная. Тогдашним зодчим удалось органично сочетать традиции народной деревянной архитектуры с понятием дачного дома 1860-1870-х годов и новейшими достижениями модерна. В лучших постройках, расположенных на побережье Финского залива, полноценно отразились лучшие качества петербургской архитектурной школы, достигшей к тому времени своего расцвета. <...> В большинстве своем об авторах многих оригинальных и высокохудожественных произведений ничего неизвестно, история не сохранила имена их создателей, и творения их, постепенно ветшая, отходят в небытие. <...> Строительство загородных домов-дач имело свои существенные особенности. Здесь, с одной стороны, всегда была возможность для большей свободы творчества – дома, стоящие отдельно друг от друга на большом расстоянии (вписанные в ландшафт), позволяли работать не только над лицевыми фасадами, как в городских доходных домах, но и над каждым в отдельности. В отличие от городских особняков эти дачи были в основном деревянными, а свойства материала зачастую диктовали и определенные объемно-пластические решения».⁴

31 декабря 1917 г. Совет Народных Комиссаров признал де-юре независимость Финляндии. По Тартусскому (Юрьевскому) мирному договору 1920 г. стороны договорились, что советско-финляндская граница будет соответствовать прежней границе Великого княжества Финляндского. Таким образом, Терийоки остались в составе Финляндии. Значительная часть зданий оказалась лишенной своих прежних хозяев и стала собственностью финляндского государства. Постепенно их передали финским семьям,

⁴ Симкина С.А. Дачи модерна на северном побережье Финского залива. // Памятники истории и архитектуры Санкт-Петербурга. Исследования и материалы. Выпуск. 4. СПб., 1997. С. 335-337, 345.

нуждавшимся в жилье. Впрочем, в поселке также оставалось и русское население. Распродажа бывших русских дач, оставшихся без своих хозяев, началась в 1920-е гг. По сведениям, опубликованным А.Е. Балашовым, таких дач оказалось около 800. Почти 600 из них были проданы, 200 зданий перевезли в Ярвенпя (под Хельсинки).⁵

В 1930-е гг. финское государство начало оказывать содействие возрождению курортной зоны на Терийокском побережье. Многие уцелевшие русские дачи были тогда восстановлены и реконструированы под пансионаты. Вскоре курорт Терийоки снова завоевал популярность в Финляндии. К 1939 г. в центральной части Терийок (Кэскикюля) проживало чуть больше 100 землевладельцев, имевших собственные дома. Там же находились многочисленные общественные здания: библиотека, издательство, полиция, почта, казино, 2 банка, 7 гостиниц, 3 учебных заведения, 2 больницы, 2 аптеки, стадион, Дом Союза рабочих, Дом Союза женщин, Дом шюцкоровской организации и офицерское собрание. В Оллинпя имелось 130 собственников, 3 магазина, ресторан, гостиница и школа. В Кэкокосенпя было такое же количество личных имений, 4 магазина и школа с учительским общежитием. В Койвикко находилось около 140 участков, русская и финская школы, больница, аптека, 6 магазинов, карамельный заводик и гостиница.⁶

В начале «Зимней войны» 1939 - 1940 гг. большинство жителей волости Терийоки выехали в эвакуацию. 26 июня 1941 г., спустя 4 дня после нападения Гитлера, Финляндия также объявила Советскому Союзу войну. 31 августа 1941 г. финские войска достигли старой границы на Карельском перешейке. Линия фронта на Карельском перешейке стабилизировалась к 6 сентября 1941 г. и на этом плацдарме на 3 года воцарилась относительная тишина. В тыловые районы начали возвращаться карельские беженцы. Военные действия при наступательной операции советских войск в 1944 г. нанесли серьезный ущерб поселку. Пригодной для жилья оказалась лишь сотня зданий. В них было переселено 360 семей рабочих. Вскоре повсеместно развернулись работы по восстановлению разрушенного хозяйства.

По окончании советско-финляндской войны в Терийоки начали прибывать переселенцы из различных областей и краев советской страны. Коренных жителей в поселке не осталось. Уже в 1945 г. по решению ВЦСПС в Терийоках в уцелевших и наскоро отремонтированных дачах начинают открывать первые дома отдыха и санатории.

В 1946 г. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР создается Курортный район Ленинграда с центром в городе Терийоки. В район вошли поселки Оллила,

⁵ Балашов А.Е. Карельский перешеек. Земля неизведанная. Часть I. Кивеннапа-Териоки. (Первомайское-Зеленогорск.) СПб., 1998. С. 110. Тюников К.В. Терийоки-Зеленогорск и окрестности. СПб., 2003. С. 107-108, 111-117.

⁶ Тюников К.В. Терийоки-Зеленогорск и окрестности. СПб., 2003. С. 108-125.

Куоккала, Тулокас, Луутахянтя, Келломяки, Тюрисевя, Ваммелсуу, Ванхасаха, Метсякюля, Лаутаранта и Пухтула. Правительственным постановлением от 1 октября 1948 г. город Терийоки переименовывается в Зеленогорск. Остальные населенные пункты такие были переименованы.

В 1950-х гг. развернулись широкомасштабные работы по капитальному строительству и благоустройству города. На главной улице – проспекте Ленина были построены здания почты, банка, аптеки, поликлиники, продовольственных и промтоварных магазинов. При этом никаких градостроительных планировочных изменений фактически не было привнесено. Новые здания строились на месте снесенных старых. Новые жилые усадебные дома как на частновладельческих, так и на отведенных под здравницы территориях строились вперемежку с сохранившимися дачными домами конца XIX – начала XX в.⁷

К середине 1980-х гг. город, раскинувшийся на трех береговых террасах, неузнаваемо преобразился. При этом контраст между фрагментами старой дореволюционной застройки и достаточно грубо вторгшимися в живописный ландшафт произведениями советской архитектуры, значительно смягчался обширными участками лесного массива. Сосновые деревья на территориях многочисленных курортов, пансионатов, домов отдыха и пионерских лагерей, занявших почти всю прибрежную полосу Финского залива к западу и востоку от центральной части города, бережно сохранялись. Индивидуальная застройка личных усадебных участков повсеместно уплотнялась, но и здесь за редким исключением уцелело значительное количество старовозрастных деревьев.

Период 1990-х гг. ознаменовался утратой большого числа объектов историко-культурного наследия. Здравницы, ранее принадлежавшие обанкротившимся в период перестройки и передела собственности ленинградским предприятиям, почти на десять лет оказались бесхозными. Имущество бывших ведомственных пионерских лагерей и домов отдыха разворовывалось, старые деревянные дома гибли в пожарах, или бревенчатые конструкции сгнивали в результате многолетнего отсутствия надлежащей эксплуатации, оставаясь без отопления с разбитыми стеклами и протекавшими крышами.

Рассматриваемая дача в Зеленогорске (Терийоки) по Березовому пер., 5, была одной из самых интересных деревянных дач. С башенкой шлемовидной формы, необычными окнами первого этажа, большими эркерными окнами второго этажа и чердака на южном фасаде, осенью изнутри смотрелись как настоящие витражи.

⁷ Пышновская О.М., Усыскин Г.С. Зеленогорск. Л., 1978. С.126-188.

До августа 2014 г. достоверно не было известно, кому дача принадлежала изначально. Была только легенда, которую рассказывали послевоенные жители этого дома, основанная на информации приезжавших иностранцев. Говорили, что жил в этом доме художник, а сам дом перевезен из центральной Финляндии. Как выяснилось позже, частично легенда оказалось правдой.

27 июля 2014 г. на даче произошел пожар, уничтоживший значительную часть постройки.

Спустя месяц после пожара исследователями А. Браво и П. Корвенкюля смогли определить владельца дачи, хотя эта работа была начата много раньше. В архиве города Миккели А. Браво и П. Корвенкюля были обнаружены документы, относящиеся к истории дачи и позволившие установить ее автора и владельца. На основании полученных документов из Финляндии и других материалов исследователи составили историческую справку, опубликованную на сайте <https://terijoki.spb.ru>.⁸ Эта публикация была использована при составлении настоящей исторической справки.

Первая попытка исследователей установить владельца опиралась на воспоминания Калеви Тилли, сына Оскара Тилли, которому в 1930-х гг. принадлежал дом на Лоухикату (ныне Березовая ул.). В книге "Terijoki. Paratiisi meren rannalla" Калеви Тилли писал, что недалеко "находилось здание с большим окном ателье и что летом там жил пожилой художник Левин с сыном. Сын художника, Наум Левин, был скрипачом и играл в городском оркестре в Хельсинки". Однако, в воспоминаниях Тилли были нестыковки, поэтому А. Браво и П. Корвенкюля отнеслись к ним с определенным недоверием и решили запросить в архиве г. Миккели материалы на интересующий их участок. Для этого карту межевания Терийоки 1923 г. совместили с современной картой и определили номер участка - 4-144. Это расположение соответствовало и финской топографической карте 1930-х гг. (Приложение № 2. Илл. 13, 14) По этому номеру запросили в Провинциальном архиве г. Миккели (Финляндия) учетную карточку участка 4-144 из хранящейся у них картотеки земельного комитета Выборгской губернии. Согласно карточке Василий Филиппович Леви приобрел участок 4-144 у крупного местного землевладельца Антти Пааволайнена в 1911 г. Дальнейшие записи на карточке частично стерты и требуют дополнительных исследований. (Приложение № 2. Илл. 21, 22)

Василий Филиппович Леви (1878 Харьков – 13.02.1954 Стокгольм) - юрист, адвокат, художник, коллекционер, а также художник - писал преимущественно академические пейзажи и впоследствии лирические натюрморты. (Приложение № 2. Илл.

⁸ Terijoki.spb.ru. Зеленогорск. Дача В. Ф. Леви, Березовый пер., 5 // https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_Keskikyla_Levi

55) Родился в семье ветеринарного врача Филиппа Давидовича Леви (1848—?), выпускника Императорской медико-хирургической академии, и его жены Анны Яковлевны. В. Ф. Леви окончил юридический факультет Харьковского университета. С 1911 г. служил присяжным поверенным и присяжным стряпчим в Санкт-Петербургском округе. В 1916 г., оставив адвокатуру, он переселился в Терийоки, построил там дом и решил посвятить себя искусству. В 1918 г. по совету И. И. Бродского показал свои работы И. Е. Репину и получил его одобрение. В 1918 г. И. Е. Репин написал портрет его жены Беатрисы-Евгении Федоровны. (Приложение № 2. Илл. 56) Через некоторое время В. Ф. Леви стал доверенным лицом Репина: в течение 1919 - 1930 гг. им были устроены более 50 выставок Репина в Хельсинки, Праге, Гааге, Гамбурге, Ницце, Каннах и других европейских городах. В 1925 г. в Финляндии состоялась совместная выставка И. Репина, Ю. Репина и В. Леви. В 1930 - 1939 гг. жил в Париже. В 1930 г. участвовал в Выставке живописи русских мастеров в Амстердаме, в 1931 г. стал одним из организаторов и участником выставки русских художников в галерее d'Alignan. В 1939 г. он поселился в Стокгольме и продолжал заниматься живописью. В 1945 г. им были переданы Государственному литературному музею в Москве 160 писем Репина к нему. В 1946 г. подарил Государственной Третьяковской Галерее два этюда Репина к "Запорожцам". Творчество В. Ф. Леви представлено в парижском Люксембургском музее, национальной галерее в Праге, Пражской галерее Градчаны, шведских музеях Гавлеборга, Треллеборга и Хельсингланда.⁹

Исследуемая деревянная дача расположена в центральной части г. Зеленогорск. Эта территория относится к историческому району Кескикуля (Keskiyuyla). Здание находится на территории, ограниченной с северной стороны Приморским шоссе, с южной - Березовым переулком, с запада - Кооперативной улицей, с востока - Березовой улицей.

Планы конца XIX в. свидетельствуют о том, что к началу XX в. в данном квартале застраивалась в основном часть, примыкающая к главной дороге (Приморское шоссе). Исследуемая территория в это время оставалась незастроенной. На плане 1902 г. эта территория уже была застроена и на нем указаны владельцы земельных участков. (Приложение № 2. Илл. 6, 7). Согласно этому плану территория между Приморским шоссе и берегом залива принадлежала крупному землевладельцу Антти Пааволайнену (участок № 167), а также участки с противоположной стороны дороги (участок № 96). Он был владельцем исследуемого участка, на котором обозначено строение. Эта постройка зафиксирована и на плане 1909 г. (Приложение № 2. Илл. 8). В 1911 г. участок на

⁹ Википедия. Леви, Василий Филиппович // [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Леви,_Василий_Филиппович](https://ru.wikipedia.org/wiki/Леви,_Василий_Филиппович)

Лоухикату (Березовый пер., 5) был приобретен у Антти Пааволайнена Василием Филипповичем Леви.

Как следует из воспоминаний В. Ф. Леви, дом он построил по собственному проекту: «Прекрасный дом, который я сам строил по своим рисункам, утопал в зелени, вблизи рокотал морской прилив, шла нормальная учеба у детей, а раз в неделю даже приходила целая гурьба эмигрантских ребятишек, и предприимчивый артист Шмаков руководил ритмическими танцами Далькроза. Никто бы не поверил, что в двадцати километрах кипел вулкан революции».¹⁰

В доме размещалась мастерская художника, которую в старые времена называли «ателье». В воспоминаниях В. Ф. Леви содержится свидетельство того, что И. Е. Репин навещал его в Терийоках: с которым он познакомился весной 1918 г.: «Приехал он довольно скоро и неожиданно. И какой же была радость, когда о его приезде возвестили прибежавшие из сада дети, и вдали на дорожке нашего путанного и заросшего сада показалась сухая фигурка Репина в пальто-крылатке и большой черной шляпе. И. Е. попал как раз к обеду и после тощих куоккальских харчей он ему, несмотря на всю свою скромность, показался лукулловским пиршеством».¹¹

Точную дату постройки дома установить не удалось, т.к. участок был куплен в 1911 г., а в биографической справке указано, что В. Ф. Леви оставил службу в 1916 г. и переселился в Терийоки, где построил себе дом.

До пожара здание сохраняло первоначальную объемно-планировочную композицию. Двухэтажный бревенчатый, обшитый вагонкой, дом на гранитном цоколе решен в стиле модерн. Постройка имеет ассиметричную объемно-пространственную композицию. Основной объем перекрыт высокой мансардной крышей, оформлен эркерами и ризалитами различной конфигурации. Круглая в плане угловая башня перекрыта шлемовидным куполом и завершена открытой террасой (бельведером) с шатровой крышей, поддерживаемой четырехгранными столбами. Окна в декоративных наличниках, в уровне 1-го, 2-го этажей и мансарды имеют различные размеры и конфигурацию (прямоугольные, стрельчатые, полуциркульные), оконные заполнения с переплетами различного геометрического рисунка.

На фотографии дочерей В. Ф. Леви предположительно со своей бабушкой (Приложение № 2. Илл. 57, 58) зафиксировано несохранившееся крыльцо дома, которое было у его юго-западного угла, с западной стороны. В советское время гранитное

¹⁰ Terijoki.spb.ru. Зеленогорск. Дача В. Ф. Леви, Березовый пер., 5 // https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_KeskikyLa_Levi

¹¹ Terijoki.spb.ru. Зеленогорск. Дача В. Ф. Леви, Березовый пер., 5 // https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_KeskikyLa_Levi

основание деревянной лестницы исчезло, как и сама лестница. На этом месте из основания гранитной площадки смастерили бетонную лесенку, а потом и заложили вход в дом в этом месте.

После войны дом превратился в большую коммунальную квартиру, в нем жило несколько семей

В 1950 г. был произведен капитальный ремонт дома.

В 2001 г. дом включён КГИОПом в "Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" (923).

В 2013 г. дом признали аварийным, и началось его расселение.

В конце июня - начале июля 2014 г., менее чем за месяц до пожара в доме, силами студентов архитектурных специальностей петербургских ВУЗов под руководством С. С. Лешко, О. Б. Ушаковой и Б. И. Рюенко, были выполнены полные архитектурные обмеры дома.

20 сентября 2014 г. в библиотеке г. Зеленогорска открылась выставка «Памяти одного дома». На выставке были представлены результаты архитектурной обмерной практики, студентов СПбГАСУ, РГПУ им. А. И. Герцена, СПбГХПА им. А. Л. Штиглица, в ходе которой в конце июня - начале июля этого года под руководством С. С. Лешко, О. Б. Ушаковой, Б. И. Рюенко были выполнены чертежи, 3-х мерные модели, рисунки дома, расположенного по адресу г. Зеленогорск, Березовый пер., д.5. (Приложение № 2. Илл. 23 – 53)

Студенческие работы оказались последней фиксацией облика дома и его конструкции.

27 сентября 2014 г. на базе этой выставки прошел семинар «Уходящая натура. Проблемы сохранения русско-финской дачной архитектуры Карельского перешейка». На семинаре в числе других будут заслушаны следующие сообщения:

1. Кириков Б. М. Проблемы изучения и сохранения деревянного архитектурного наследия Карельского перешейка.
2. Лешко С. С. Новый инициативный проект «Старые дачи Финского залива».
3. Ушакова О. Б. Научно-исследовательская и обмерная практика «Зеленогорские кроки - 2014»: проект - программа - реализация - перспективы.
4. Браво А. Е. К истории собственного дома художника В. Ф. Леви в Терийоках.
5. Травина Е. М. Еще живые дачи...

В семинаре принимают участие студенты - участники проекта, а также историки, архитекторы и краеведы России и Финляндии.

Библиография

Балашов А.Е. Карельский перешеек. Земля неизведанная. Часть I. Кивеннапа-Териоки. (Первомайское-Зеленогорск.) СПб., 1998.

Пышновская О.М., Усыскин Г.С. Зеленогорск. Л., 1978.

Симкина С.А. Дачи модерна на северном побережье Финского залива. // Памятники истории и архитектуры Санкт-Петербурга. Исследования и материалы. Выпуск. 4. СПб., 1997.

Тюников К.В. Курорты Петербурга. 1900-2000. СПб., 2001.

Тюников К.В. Териоки-Зеленогорск и окрестности. СПб., 2003.

Terijoki.spb.ru. Зеленогорск. Дача В. Ф. Леви, Березовый пер., 5 // https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_Keskikyla_Levi

Википедия. Леви, Василий Филиппович // https://ru.wikipedia.org/wiki/Леви,_Василий_Филиппович

Terijoki.spb.ru. Зеленогорск. Памяти одного дома. (29.09.14) // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Приложение № 2
к Акту по результатам государственной историко-культурной
экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дача
(деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, с целью обоснования
включения объекта в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

Историческая иконография

Перечень иллюстраций

- Илл. 1. Семитопографическая карта окружности С.Петербурга и Карельского перешейка. 1810 г. Фрагмент. // URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_semitopograph/
- Илл. 2. Специальная карта Западной части России Шуберта 1826-1840 годов. Фрагмент.// URL: <http://www.etomesto.ru/map-shubert-10-verst/>
- Илл. 3. Карта Финского залива от Петербурга до острова Сескара 1840 года. Фрагмент. // URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_finskiy-zaliv_1840/
- Илл. 4. Трехверстовка Санкт-Петербургской губернии. Военно-топографическая карта. 1846-1909 гг. Фрагмент. // URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_3versty/
- Илл. 5. Окрестности Санкт-Петербурга. Военно-топографическая карта Шуберта - 3 версты. 1855 г. Фрагмент. // URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_3versty/
- Илл. 6. План Териок. 1902 г.
- Илл. 7. Страницы из списка дачевладельцев к плану 1902 г.
- Илл. 8. Карта окрестностей Санкт-Петербурга, составленная Ю. Гашем. 1909 г. Фрагмент. // URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1909gash/
- Илл. 9. Центр Санкт-Петербургской губернии. Карта района маневров. 2-х верстовка. 1891-1913 гг. Фрагмент. // URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1913/
- Илл. 10. Немецкая трехверстовка окрестностей Санкт-Петербурга (Петрограда) 1917 года. Фрагмент. // URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_3versty_1917/
- Илл. 11. Финская довоенная топографическая карта Карельского перешейка. 1920-1940 гг. Фрагмент. // URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_fin500m-1920-1940/
- Илл. 12. Подробная финская довоенная карта севера Ленинградской области. 1918-1944 гг. Фрагмент. // URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_fin200_lenobl/
- Илл. 13. Карта межевания Терийоки 1923 г. Фрагмент. // https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_Keskikyla_Levi
- Илл. 14. Финская топографическая карта 1930-х гг. Фрагмент. // https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_Keskikyla_Levi
- Илл. 15. Послевоенная топографическая карта Карельского перешейка ГУГК СК-63. 1954-1961 гг. Фрагмент. // URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_karelskiy-peresheek-250/
- Илл. 16. Топографическая подоснова ТРЕСТА ГРИИ. 1947 г. Фрагмент.
- Илл. 17. Топографическая подоснова ТРЕСТА ГРИИ. 1962 г. Фрагмент.
- Илл. 18. Топографическая подоснова ТРЕСТА ГРИИ. 1972 г. Фрагмент.
- Илл. 19. Топографическая подоснова ТРЕСТА ГРИИ. 1992 г. Фрагмент.

Илл. 20. Схема расположения участка на 2020 г. (на топоснове) и Фрагмент.

Илл. 21. Учетная карточка участка 4-144 из картотеки земельного комитета Выборгской губернии с указанием владельцев - Антти Пааволайнена и Василия Филипповича Леви. // https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_Keskikyla_Levi

Илл. 22. Учетная карточка участка 4-144 из картотеки земельного комитета Выборгской губернии с указанием владельца - Василий Филиппович Леви. // https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_Keskikyla_Levi

Илл. 23. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Обмеры. Авторы студенты СПбГАСУ. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 24. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Обмеры. Авторы студенты СПбГАСУ. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 25. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Обмеры. Авторы студенты СПбГАСУ. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 26. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Автор: Никитин Артем (СПбГАСУ) // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 27. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Обмеры. Авторы студенты СПбГАСУ. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 28. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Обмеры. Авторы студенты СПбГАСУ. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 29. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Обмеры. Авторы: студенты СПГХПА им. А.Л.Штигица. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 30. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Авторы: студенты СПГХПА им. А.Л.Штигица. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 31. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Авторы: студенты СПГХПА им. А.Л.Штигица. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 32. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Авторы: студенты СПГХПА им. А.Л.Штигица. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 50. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Дача В. Ф. Леви. 2014 г. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 51. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Дача В. Ф. Леви. 2014 г. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 52. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Дача В. Ф. Леви. 2014 г. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 53. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября – 10 октября 2014 г. Дача В. Ф. Леви. 2014 г. // https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

Илл. 54. Дача В. Ф. Леви. // <https://www.citywalls.ru/house20220.html>

Илл. 55. Портрет В. Ф. Леви кисти М. Малявина, 1939 г. // https://terijoki.spb.ru/books/REPIN_NY.pdf

Илл. 56. Портрет Б. Ф. Леви кисти И. Е. Репина. 1918 г. // https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_Keskikyla_Levi

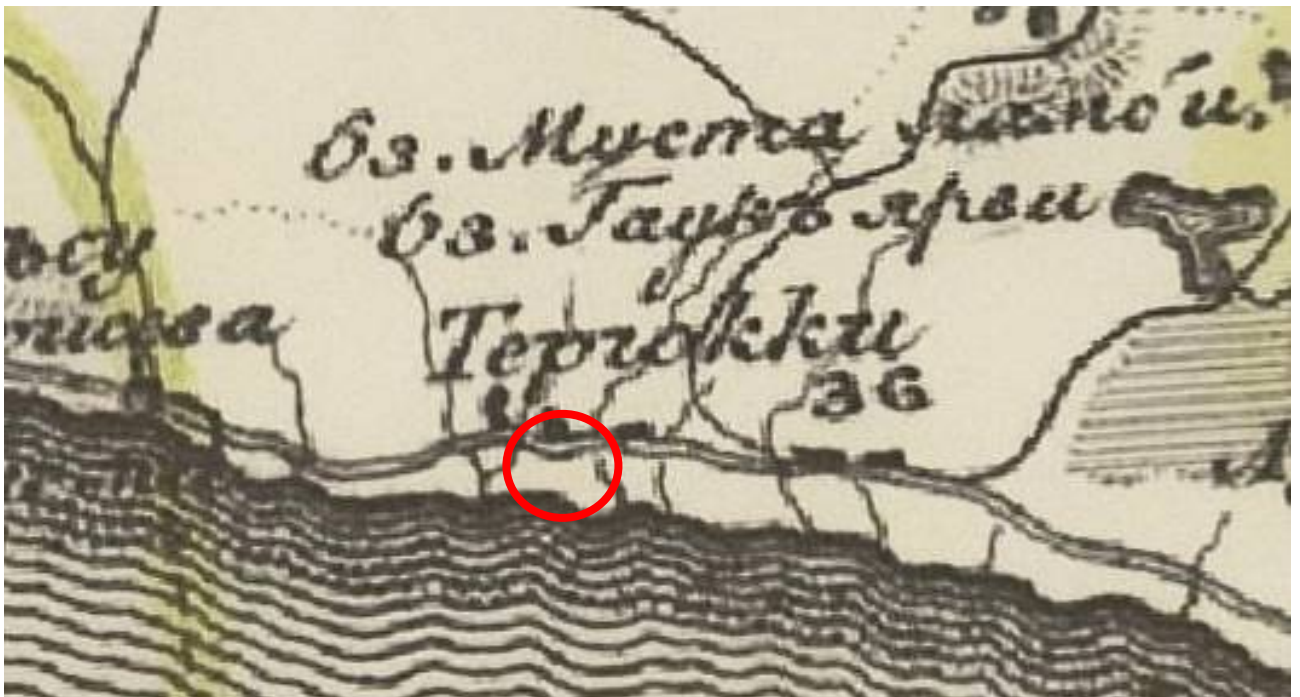
Илл. 57. Дочери В. Ф. Леви, предположительно со своим дедушкой, на несохранившемся крыльце своего дома в Териоках. // <https://www.citywalls.ru/house20220.html>

Илл. 58. Угол бывш. дачи В. Ф. Леви, где располагалось это крыльцо, май 2013 г. // https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_Keskikyla_Levi



Илл. 1. Семитопографическая карта окружности С.Петербурга и Карельского перешейка. 1810 г. Фрагмент.

URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_semitopograph/



Илл. 2. Специальная карта Западной части России Шуберта 1826-1840 годов. Фрагмент.

URL: <http://www.etomesto.ru/map-shubert-10-verst/>



Илл. 3. Карта Финского залива от Петербурга до острова Сескара 1840 года.
Фрагмент.

URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_finskiy-zaliv_1840/



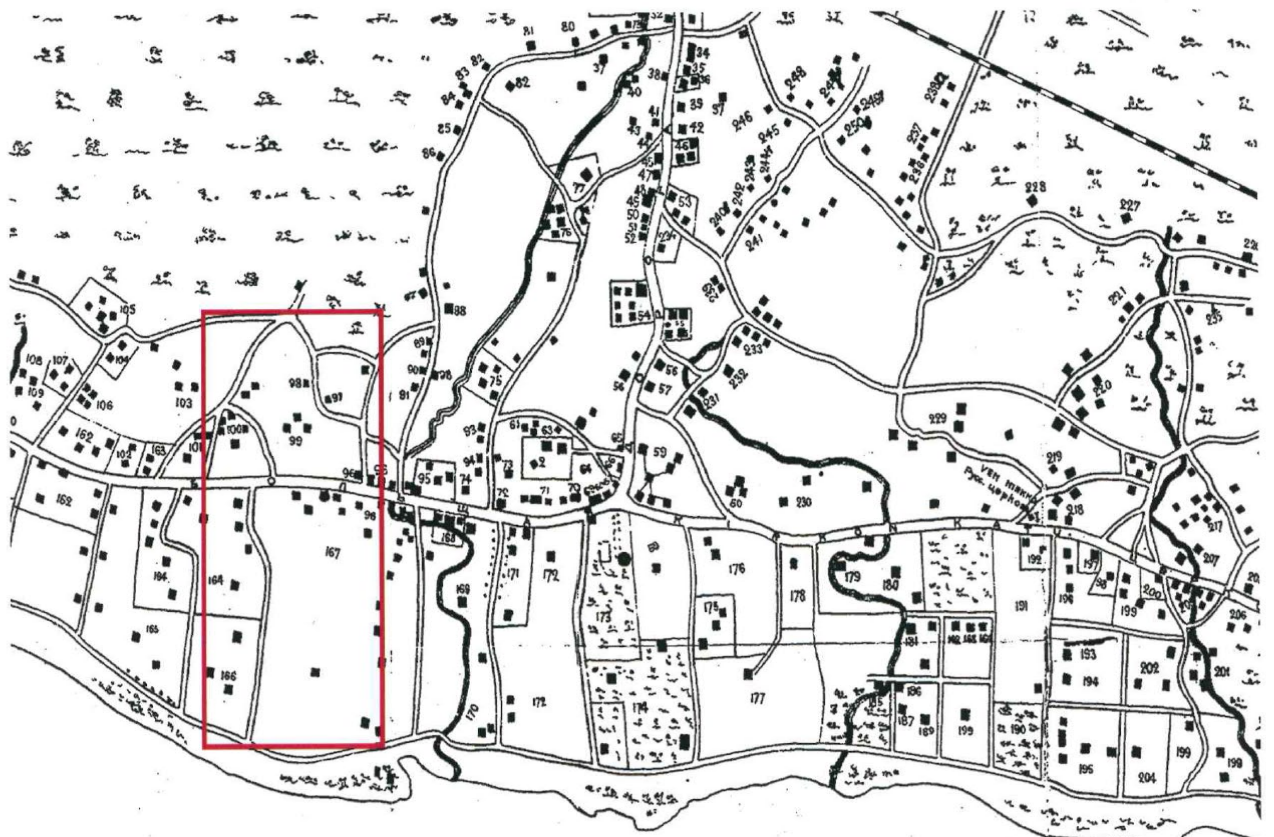
Илл. 4. Трехверстовка Санкт-Петербургской губернии. Военно-топографическая карта. 1846-1909 гг. Фрагмент.

URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_3versty/



Илл. 5. Окрестности Санкт-Петербурга. Военно-топографическая карта Шуберта - 3 версты. 1855 г. Фрагмент.

URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_3versty/



Илл. 6. План Териок. 1902 г.

90.	Абрахамсонъ	(Abrahamson).	141.	Пеусъ	(Peus).
91.	Гаверновъ	(Gavernoff).	142.	Мусеросъ	(Museros).
92.	Х. Мере	(H. Mero).	143.	Стипановъ	(Stipanoff).
93.	Коральковъ	(Koralkoff).	144.	Сипиле	(Sipila).
94.	И. Таскиненъ	(J. Taskinen).	145.	Кеустиненъ	(Keustinen).
95.	Силановскій	(Siljanovskij).	146.	Демениъ	(Demeneff).
96.	Паволайненъ	(Paavolainen).	147.	Кильпияйненъ	(Kilpijainen).
97.	А. Г. Леви	(A. G. Levi).	148.	Брандтъ	(Brandt).
98.	Вейхтениъ	(Wäihtönen).	149.	Коху	(Kohi).
99.	А. Г. Леви	(A. G. Levi).	150.	Карьялайненъ	(Karjalainen).
100.	Е. Геллебрандъ	(E. Gellebrand).	151.	Тольстой	(Tolstoj).
101.	К. М. Мальмъ	(K. M. Malm).	152.	Паличкъ	(Palitsk).
102.	Г. Хенриксонъ	(G. Henriksson).	153.	Вигандъ	(Wigand).
103.	Вехкениъ	(Wähkönen).	154.	Серебриковъ	(Serebrikoff).
104.	И. Г. Новосиловъ	(J. G. Novosiloff).	155.	Ланге	(Lange).
105.	А. Германъ	(A. German).	156.	А. Петровъ	(Petroff).
106.	С. В. Васильевъ	(C. W. Wasiljeff).	157.	Бродовичъ	(Brodovitz).
107.	Г. А. Фете	(A. Fete).	158.	Хартманъ	(Hartman).
108.	Гинзель	(Hintzel).	159.	Сименовскій	(Simenofskij).
109.	Е. Станкевичъ	(E. Stankevits).	160.	Марсери	(Marsero).
110.	Садоводство	(Puutarha hoit.).	161.	Силановскій	(Siljanovskij).
111.	Воратинскій	(Woratinskij).	162.	К. Гинзель	(K. Hintzel).
112.	Тойоненъ	(Toivonen).	163.	Сумманенъ	(Summanen).
113.	Ранта	(Ranta).	164.	А. Грачовъ	(A. Gratioff).
114.	Макуненъ	(Makunen).	165.	Карьялайненъ	(Karjalainen).
115.	А. Ранта	(A. Ranta).	166.	А. Ранта	(A. Ranta).
116.	Гаверновъ	(Gavernoff).	167.	Паволайненъ	(Paavolainen).
117.	Смаленскій	(Smalenski).	168.	Спеннеръ	(Spenner).
118.	Кромель	(Kromel).		Магазинъ Линдстремъ	(Lindström'in kirjakauppa).
119.	Раутаненъ	(Rautanen).	169.	Албрехтъ (Гостиница Belle Vue)	(Albrekt, Belle Vue).
120.	Гессе	(Gesse).	170.	Мюсеръ	(Myser).
121.	П. Карвоненъ	(P. Karvonen).	171.	Хакулинъ	(Hakulin).
122.	Грюнбергъ	(Grynberg).	172.	Кухновъ	(Kuhnof).
123.	Брандтъ	(Brandt).	173.	Общественный паркъ	(Yhdist. pnisto).
124.	Фавръ	(Favr).	174.	Общест. «Кур-Гаузъ»	(Yhdist. «Kur-Haus»).
125.	В. С. Смуровъ	(W. S. Smurov).	175.	Е. Н. Никоноровъ	(E. N. Nikonoroff).
126.	А. А. Шварцъ	(A. A. Schwarts).	176.	Ф. Шрейберъ	(F. Schreiber).
127.	Некслундъ	(Neklund).	177.	Стендеръ	(Stender).
128.	Заетъ	(Sajets).	178.	К. Р. Гершелманъ	(K. R. Herselman).
129.	О. В. Ивановъ	(O. W. Ivanovi).	179.	С. Савельевъ	(S. Saveljeff).
130.	Ротханъ	(Rothan).	180.	Поповъ	(Popoff).
131.	Пирвигъ	(Pirvits).	181.	Савельевъ	(Saveljeff).
132.	А. Сулкау	(A. Sukkan).	182.	»	»
133.	А. Ржешотарскій	(A. Rsesotarski).	183.	Поповъ	(Popoff).
134.	А. Посниковъ	(A. Posnikoff).	184.	Дюръ	(Dür).
135.	Спировъ	(Spiroff).	185.	Сильденникъ	(Ven. pappi).
136.	Гофманъ	(Hoffman).	186.	Кабиланъ	(Kabilin).
137.	Васильевъ	(Vasiljeff).	187.	П. Сидтъ	(Smidt).
138.	А. Страубе	(A. Straube).	188.	Миллеръ	(Miller).
139.	Пеусъ	(Peus).	189.	Ланге	(Lange).
140.	Холтъ	(Holts).			

Илл. 7. Страницы из списка дачевладельцев к плану 1902 г.



Илл. 8. Карта окрестностей Санкт-Петербурга, составленная Ю. Гашем. 1909 г. Фрагмент.

URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1909gash/



Илл. 9. Центр Санкт-Петербургской губернии. Карта района маневров. 2-х верстовка. 1891-1913 гг. Фрагмент.

URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1913/



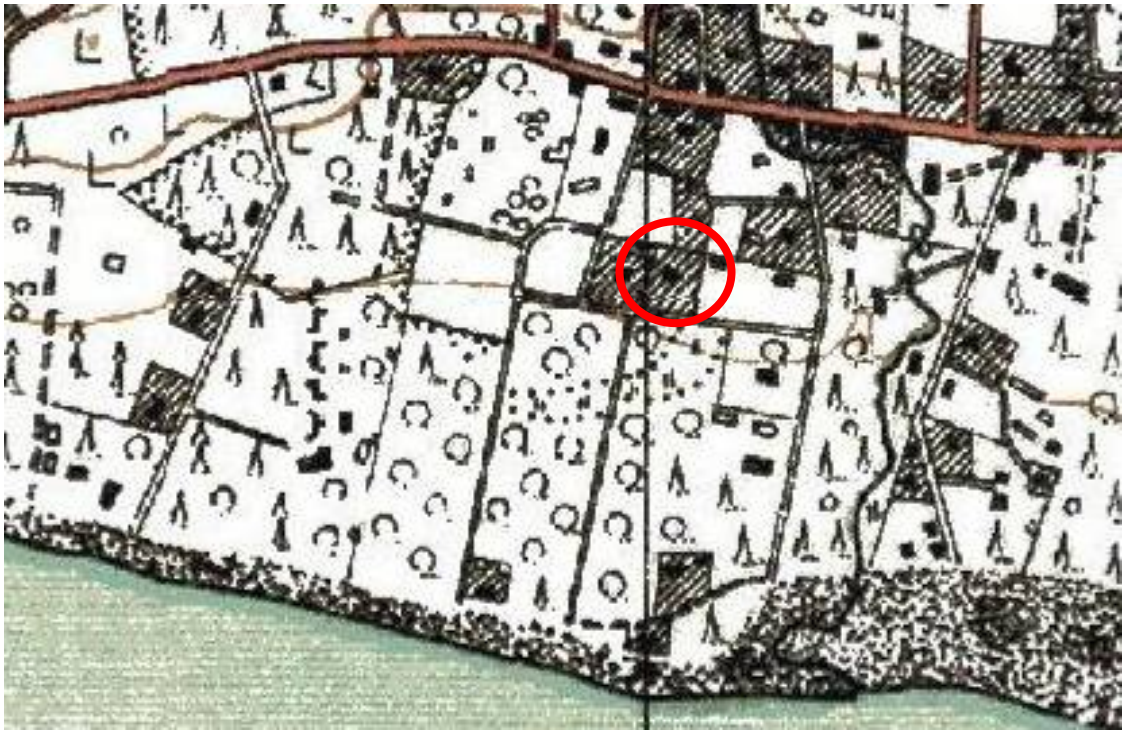
Илл. 10. Немецкая трехверстовка окрестностей Санкт-Петербурга (Петрограда) 1917 года. Фрагмент.

URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_3versty_1917/



Илл. 11. Финская довоенная топографическая карта Карельского перешейка. 1920-1940 гг. Фрагмент.

URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_fin500m-1920-1940/



Илл. 12. Подробная финская довоенная карта севера Ленинградской области. 1918-1944 гг. Фрагмент.

URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_fin200_lenobl/



Илл. 13. Карта межевания Терийоки 1923 г. Фрагмент.
https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_Keskikyla_Levi

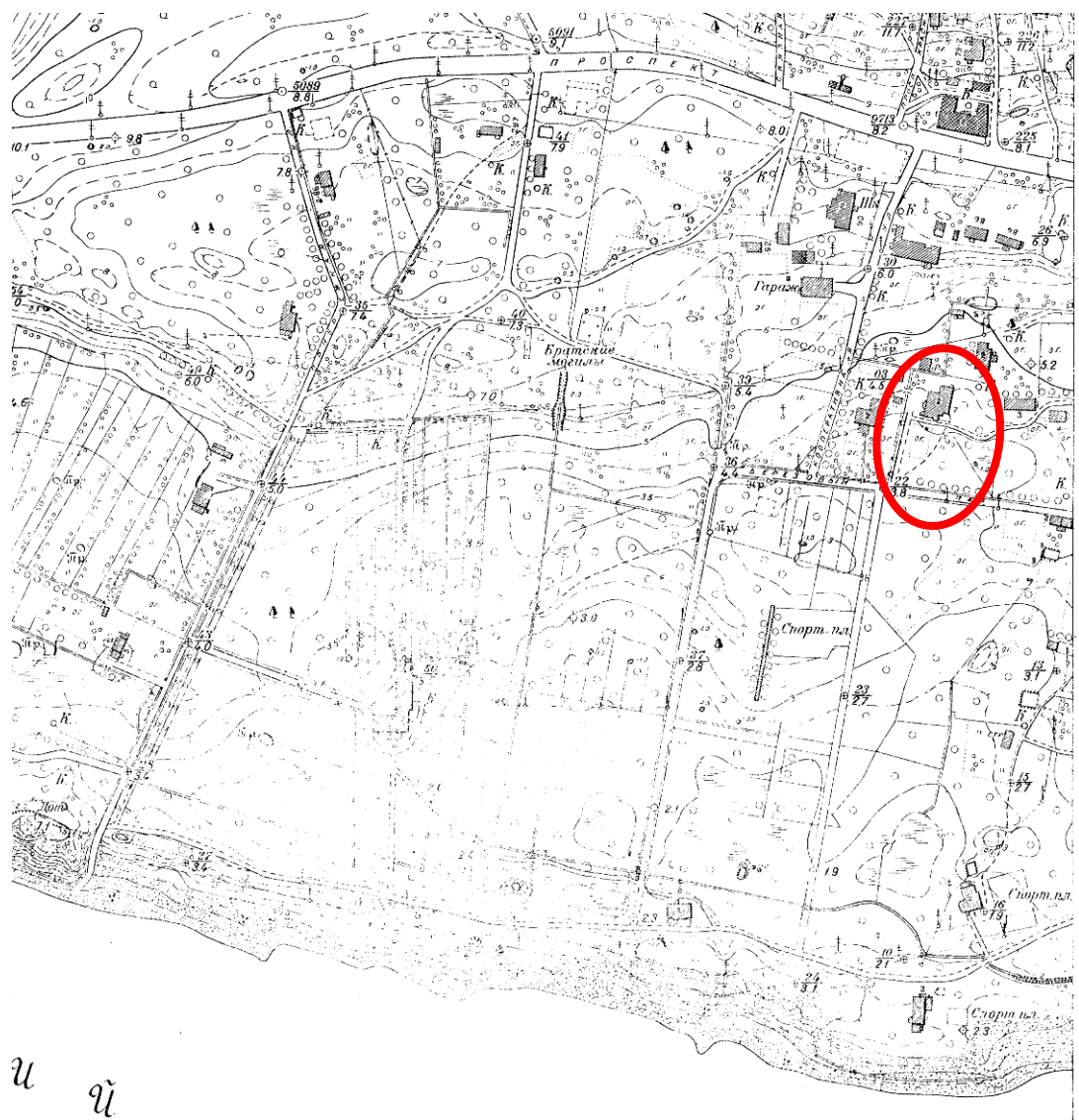


Илл. 14. Финская топографическая карта 1930-х гг. Фрагмент.
https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_Keskikyla_Levi



Илл. 15. Послевоенная топографическая карта Карельского перешейка ГУГК
СК-63. 1954-1961 гг. Фрагмент.

URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_karelskiy-peresheek-250/



и и

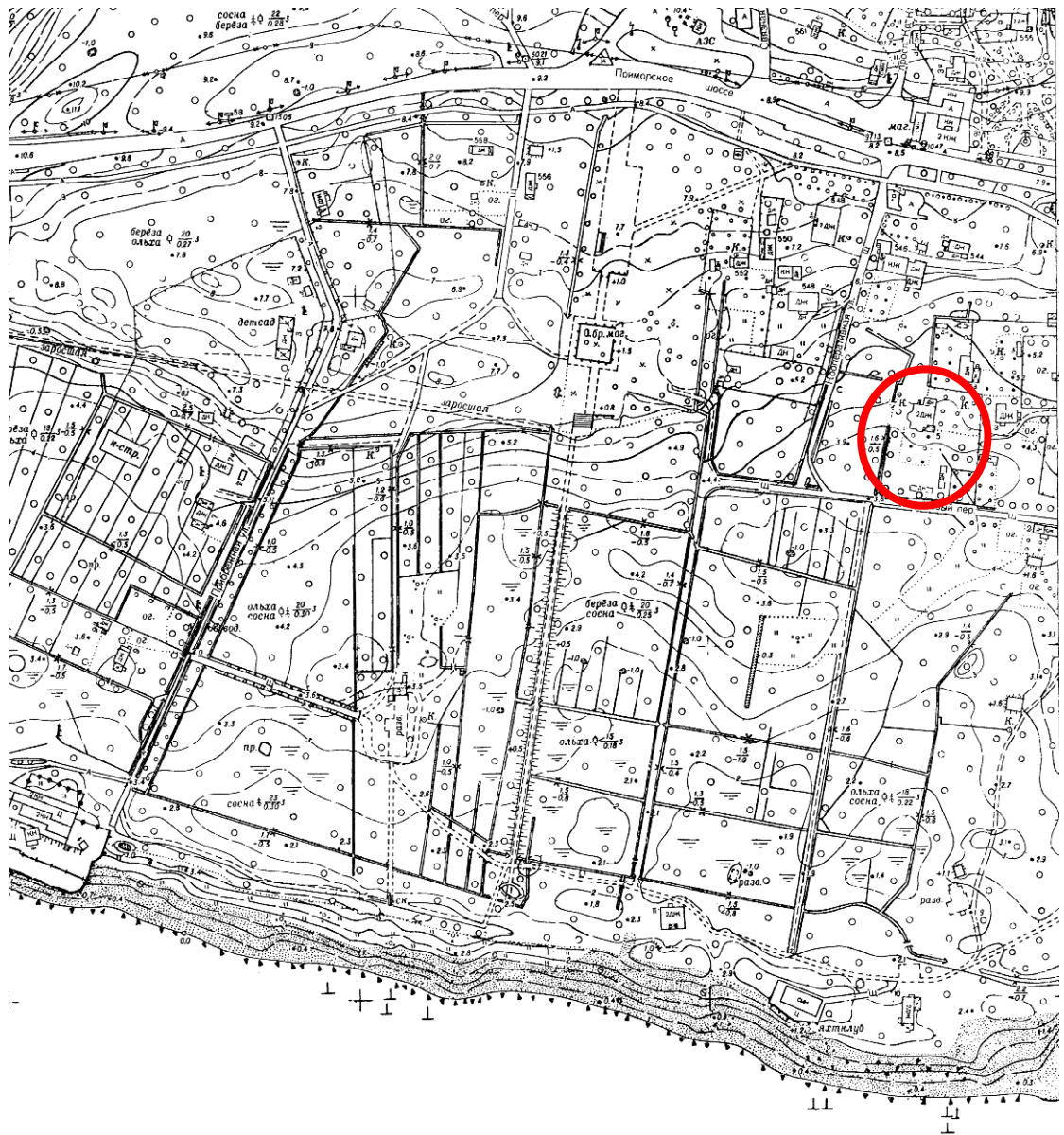
Илл. 16. Топографическая подоснова ТРЕСТА ГРИИ. 1947 г. Фрагмент.



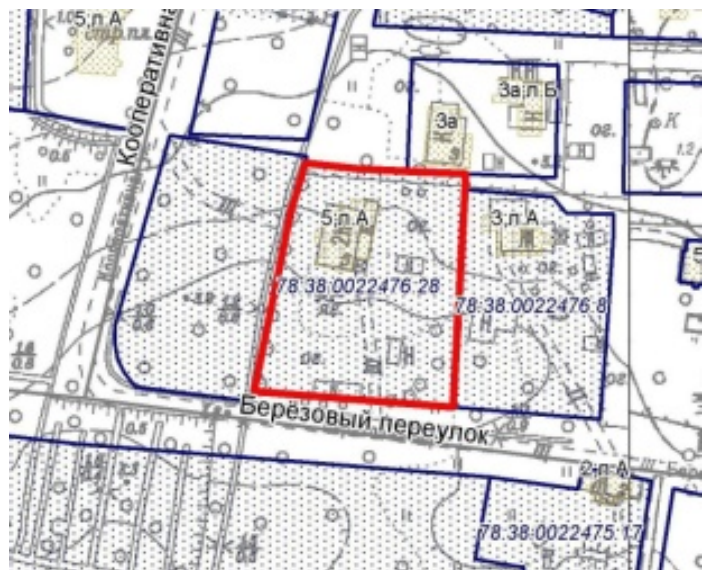
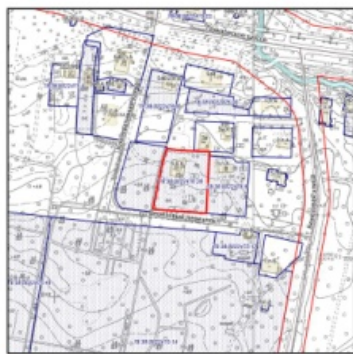
Илл. 17. Топографическая подоснова ТРЕСТА ГРИИ. 1962 г. Фрагмент.



Илл. 18. Топографическая подоснова ТРЕСТА ГРИИ. 1972 г. Фрагмент.



Илл. 19. Топографическая подоснова ТРЕСТА ГРИИ. 1992 г. Фрагмент.

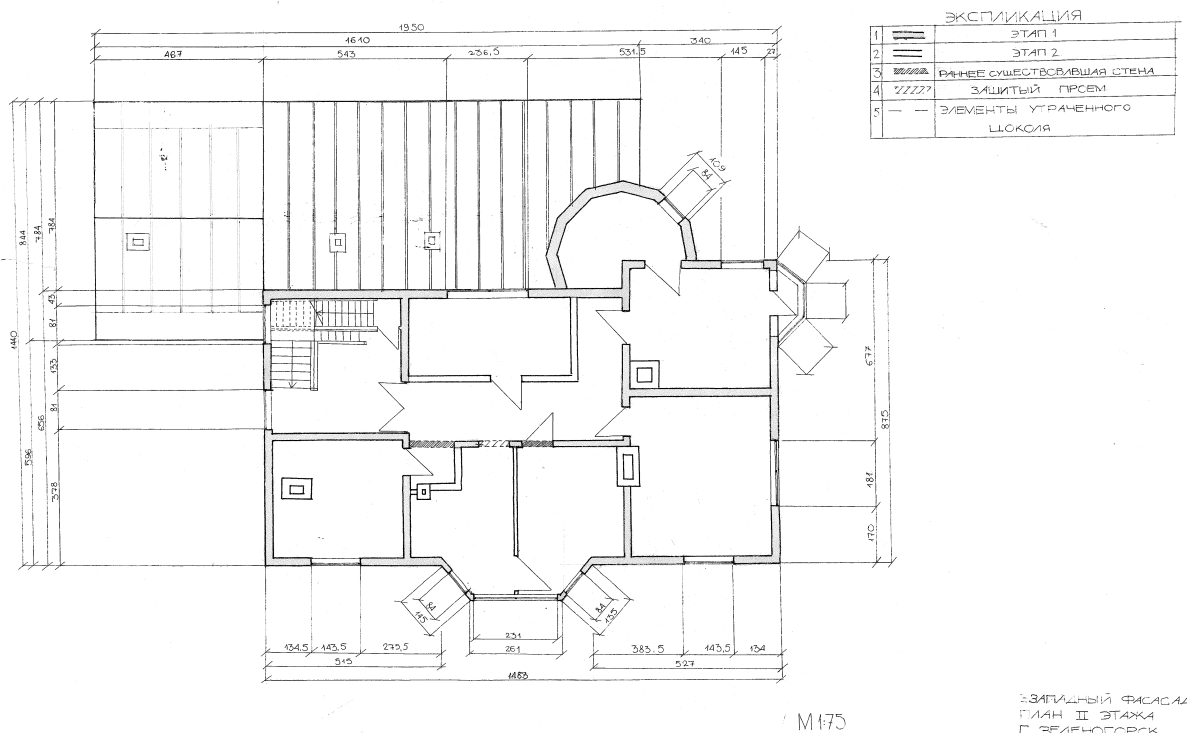


Илл. 20. Схема расположения участка на 2020 г. (на топоснове) и Фрагмент.

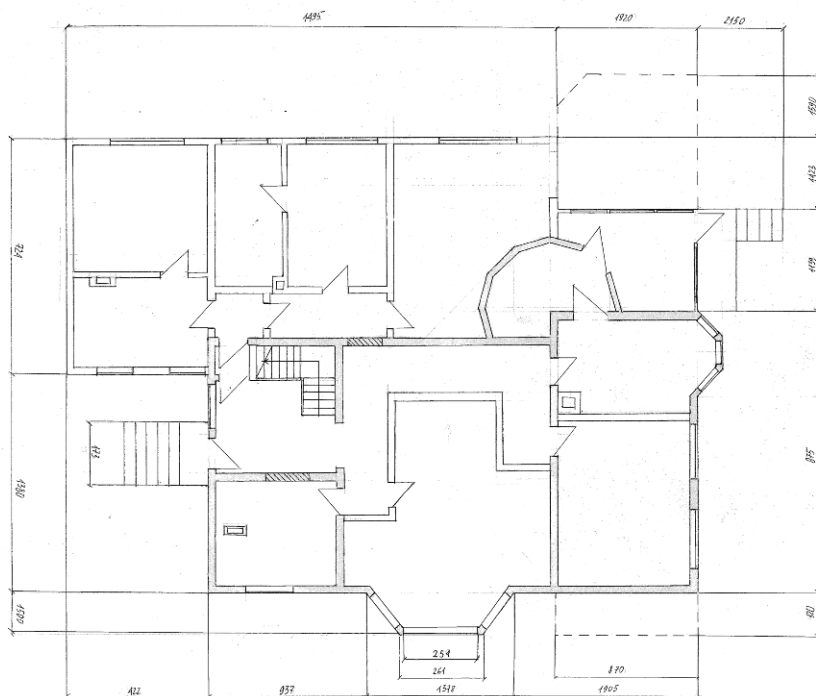
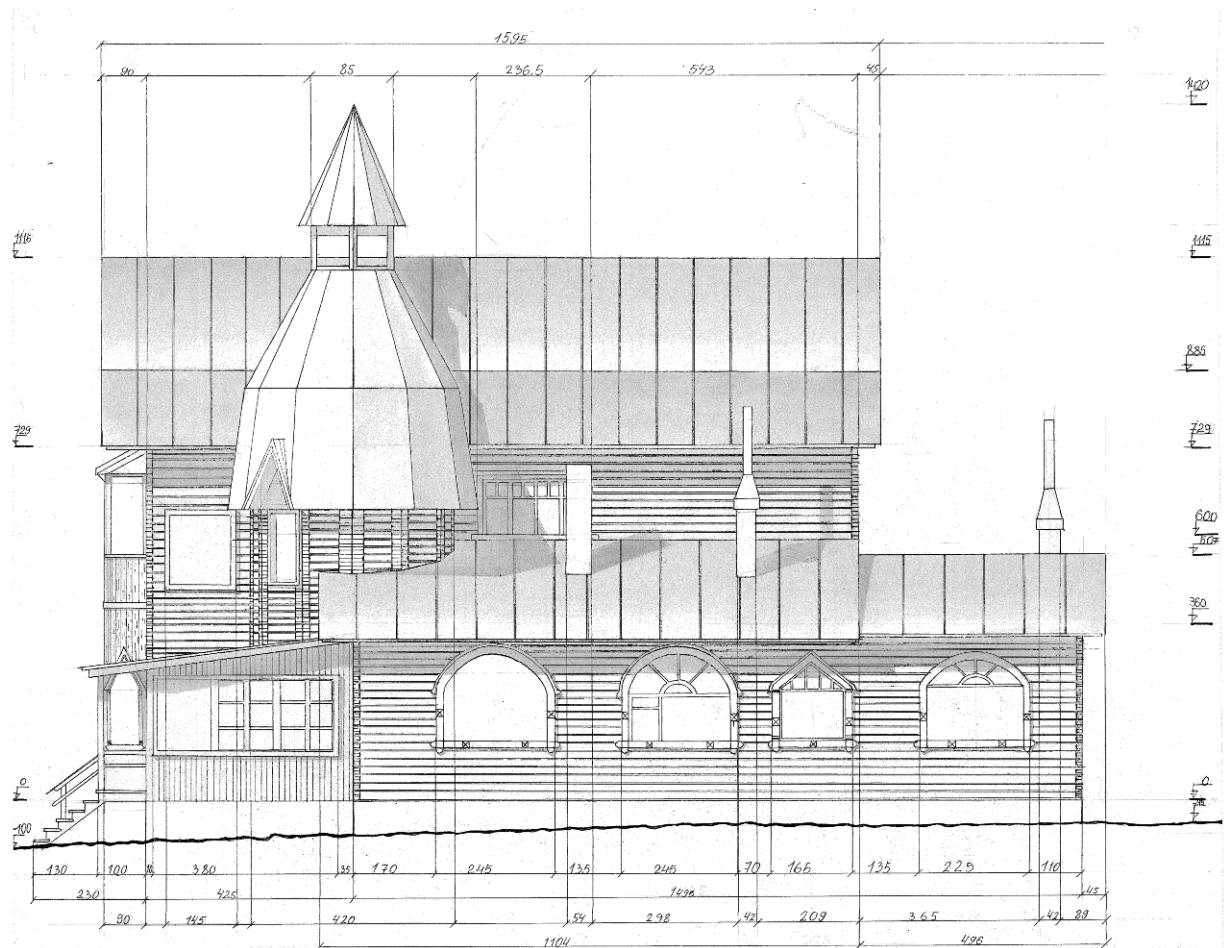
№.				Terijoki	
1909/12	(43)	4/144	per	Toivola 4 palstatila	
00020		0,35	0,35	(Antti Paavolainen) / (Vasili Filipppovitch Levi)	
<i>Antti Filipppovitch Levi on ollut palstatilan 28/10/1911 Antti ja Helmi Paavolainin kanssa 1/5.12.1911 - 1/6.12.1911</i>					
<i>1 ch. 1916, t. k. 1/19, maakauppias Antti Paavolainen</i>					

Илл. 21. Учетная карточка участка 4-144 из картотеки земельного комитета Выборгской губернии с указанием владельцев - Антти Пааволайнена и Василия Филипповича Леви.
https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zal_Keskikyla_Levi

Илл. 22. Учетная карточка участка 4-144 из картотеки земельного комитета Выборгской губернии с указанием владельца - Василий Филиппович Леви.
https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zal_Keskikyla_Levi

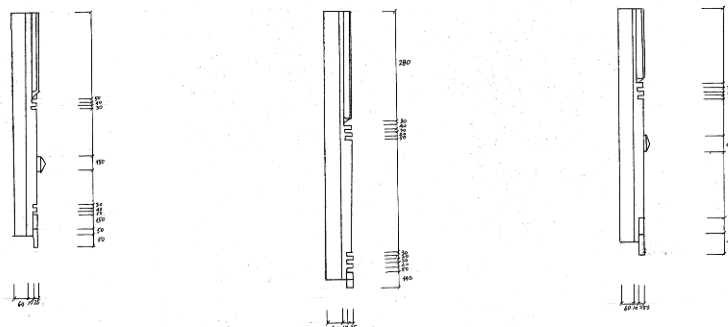
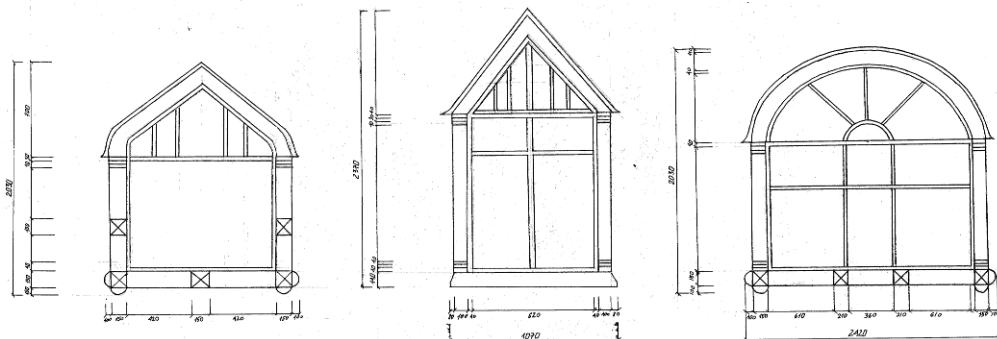
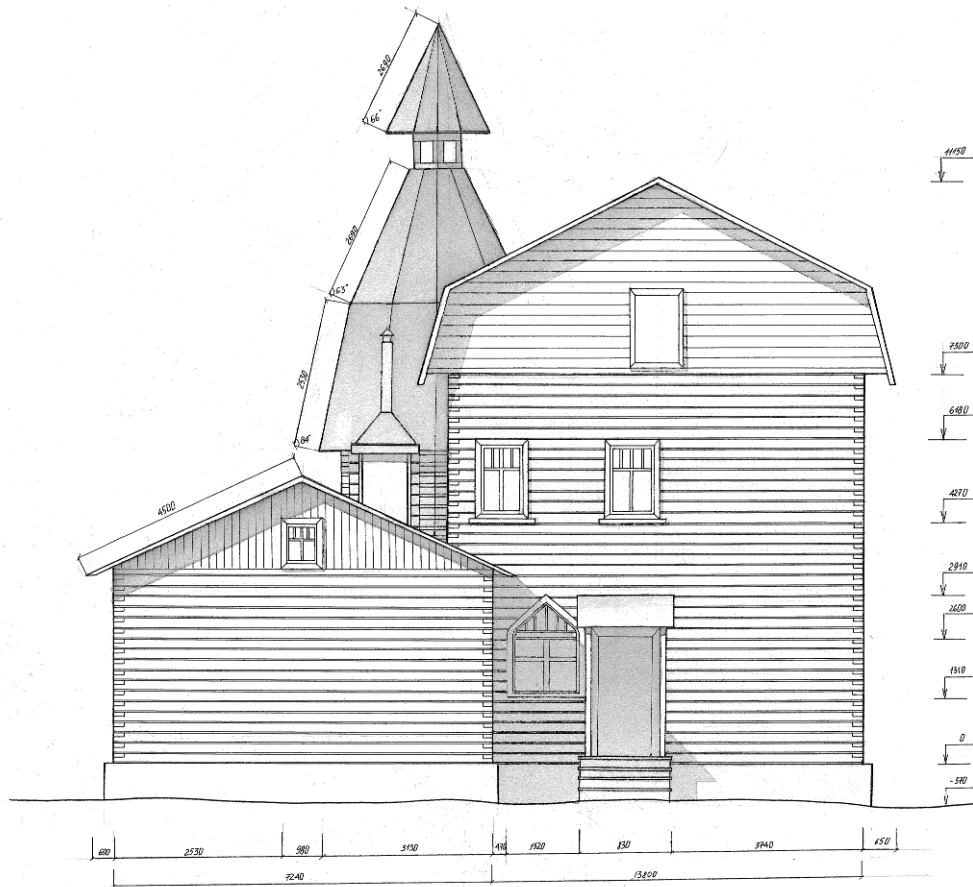


Илл. 23. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября - 10 октября 2014 г. Обмеры. Авторы студенты СПбГАСУ. https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



ВОСТОЧНЫЙ ФАСАД
 ПЛАН 1 ЭТАЖА
 Г. ЗЕЛЕНОГОРСК
 БЕРЕЗОВЫЙ ПЕР., 5
 ЕМЕЛЬЯНОВ П.В.

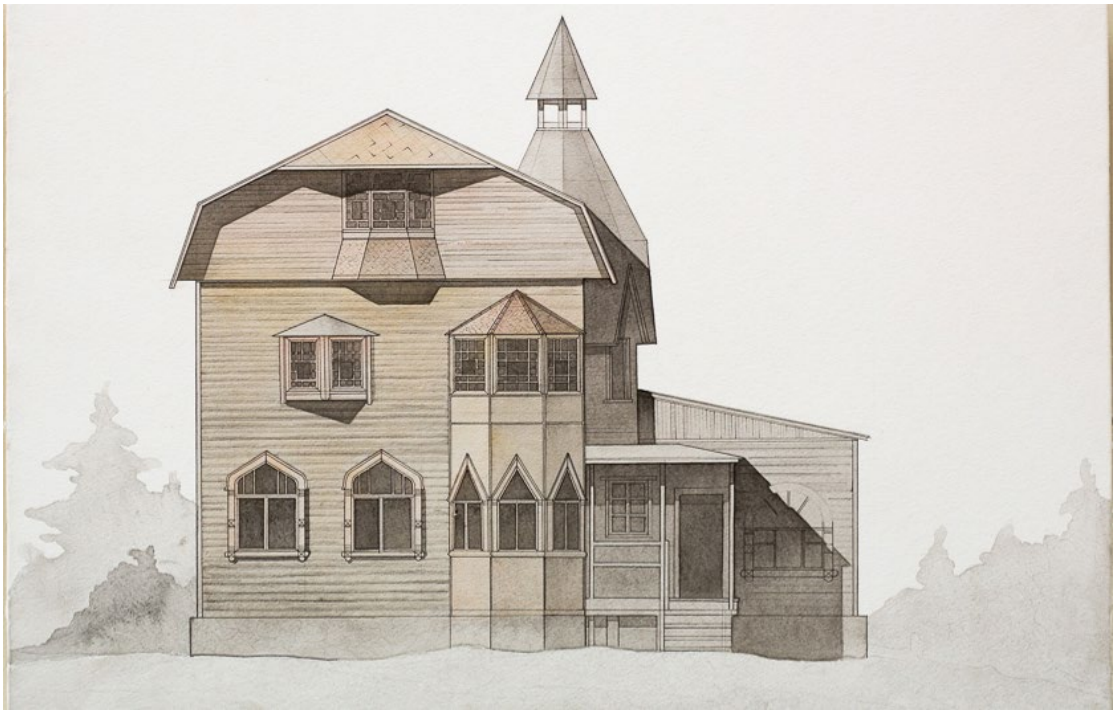
Илл. 24. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
 20 сентября - 10 октября 2014 г. Обмеры. Авторы студенты СПбГАСУ.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Архитектурные обмеры дачи художника
В. Ф. Леви.
Зеленогорск, Березовый пер., 5.
Студенты 2 курса архитектурного
факультета СПбГАСУ.
Ноябрь-март, 2014 г.

СЕВЕРНЫЙ ФАСАД
ДЕТАЛИ И РАЗРЕЗЫ
Г. ЗЕЛЕНОГОРСК
БЕРЕЗОВЫЙ ПЕР., Д. 5
НИКИТИН А. М.

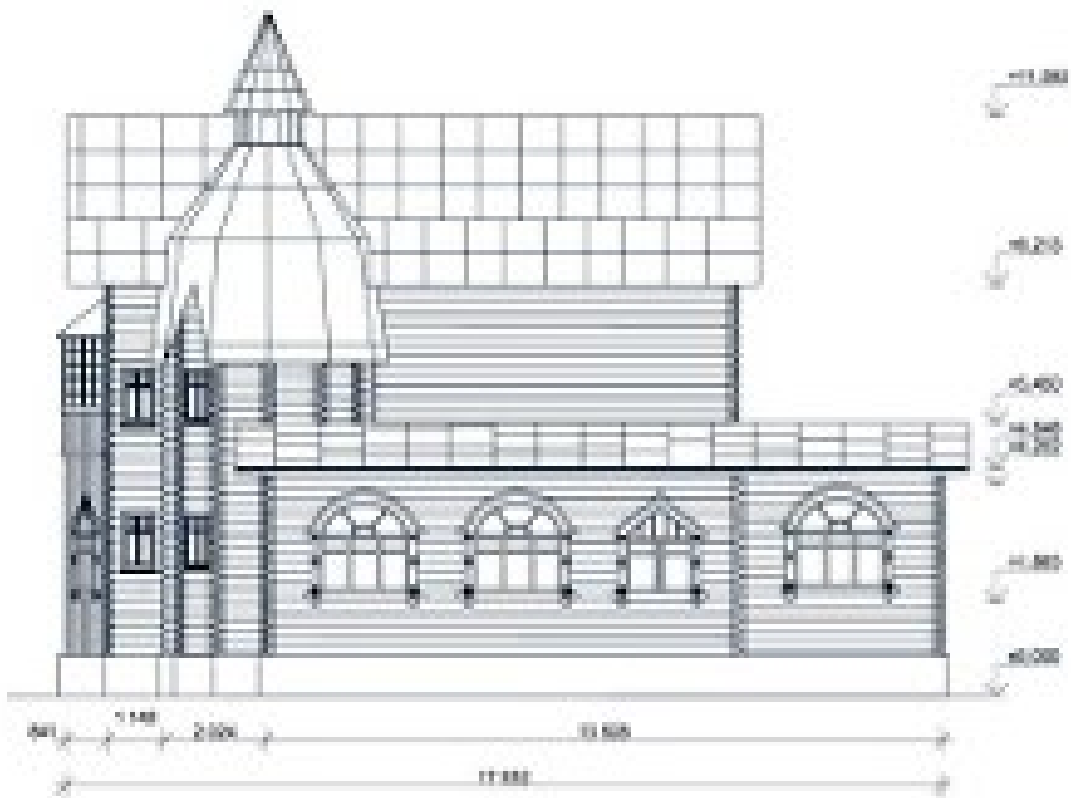
Илл. 25. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября - 10 октября 2014 г. Обмеры. Авторы студенты СПбГАСУ. https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



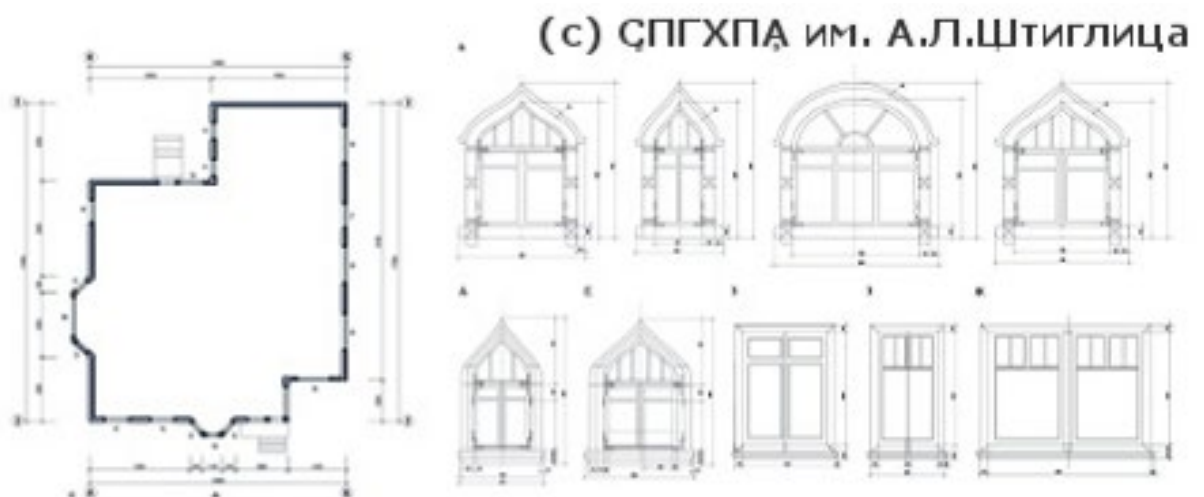
Илл. 26. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября - 10 октября 2014 г. Автор: Никитин Артем (СПбГАСУ) https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 27. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября - 10 октября 2014 г. Обмеры. Авторы студенты СПбГАСУ. https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 28. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября - 10 октября 2014 г. Обмеры. Авторы студенты СПбГАСУ.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 29. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября - 10 октября 2014 г. Обмеры. Авторы: студенты СПГХПА им. А.Л.Штигица.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 30. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября - 10 октября 2014 г. Авторы: студенты СПГХПА им. А.Л.Штигилица. https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 31. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября - 10 октября 2014 г. Авторы: студенты СПГХПА им. А.Л.Штигилица. https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 32. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября - 10 октября 2014 г. Авторы: студенты СПГХПА им. А.Л.Штигилица. https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 33. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска, 20 сентября - 10 октября 2014 г. Авторы: студенты СПГХПА им. А.Л.Штигилица. https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 34. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 35. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 36. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 37. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 38. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 39. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 40. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 41. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 42. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 43. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 44. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 45. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 46. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 47. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 48. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146

ДАЧА, ЗЕЛЕНОГОРСК, БЕРЕЗОВЫЙ ПЕР., 5
© МАТЕРИАЛЫ ИLLUСТРАЦИОННОЙ ПЕЧАТНИЦЫ
СТУДЕНТОВ 2 КУРСА ОТДЕЛЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО ДИЗАЙНА СТРОИТЕЛЬНОГО УНИВЕРСИТЕТА ИМ. В. Г. ШУВАЛОВА
ИЮНЬ 2014 г.



Илл. 49. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г. Дача В. Ф. Леви. 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 50. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г. Дача В. Ф. Леви. 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 51. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г. Дача В. Ф. Леви. 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 52. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г. Дача В. Ф. Леви. 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 53. Выставка «Памяти одного дома», библиотека Зеленогорска,
20 сентября - 10 октября 2014 г. Дача В. Ф. Леви. 2014 г.
https://terijoki.spb.ru/trk_events.php3?item=146



Илл. 54. Дача В. Ф. Леви.
<https://www.citywalls.ru/house20220.html>



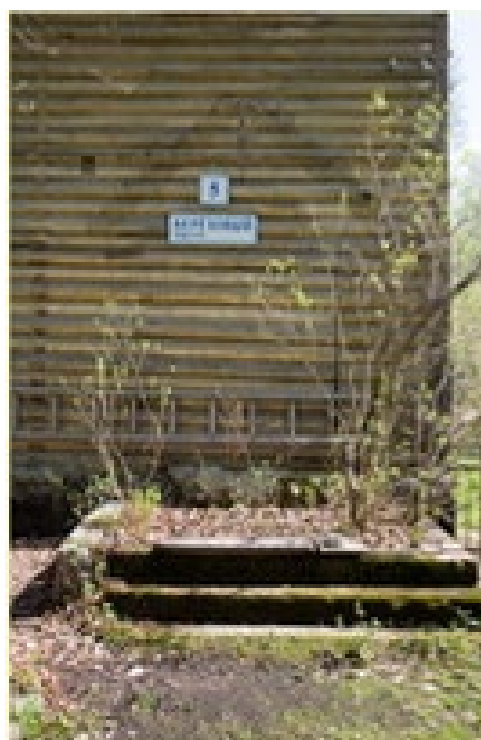
Илл. 55. Портрет В. Ф. Леви кисти М. Малявина, 1939 г.
https://terijoki.spb.ru/books/REPIN_NY.pdf



Илл. 56. Портрет Б. Ф. Леви кисти И. Е. Репина. 1918 г.
https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zel_Keskikyala_Levi



Илл. 57. Дочери В. Ф. Леви, предположительно со своим дедушкой, на несохранившемся крыльце своего дома в Териоках.
<https://www.citywalls.ru/house20220.html>



Илл. 58. Угол бывш. дачи В. Ф. Леви, где располагалось это крыльцо, май 2013 г.
https://terijoki.spb.ru/old_dachi/terijoki_houses.php?item=zal_Keskikyala_Levi

Приложение № 3
к Акту по результатам государственной историко-культурной
экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дача
(деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, с целью обоснования
включения объекта в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

Материалы фотофиксации

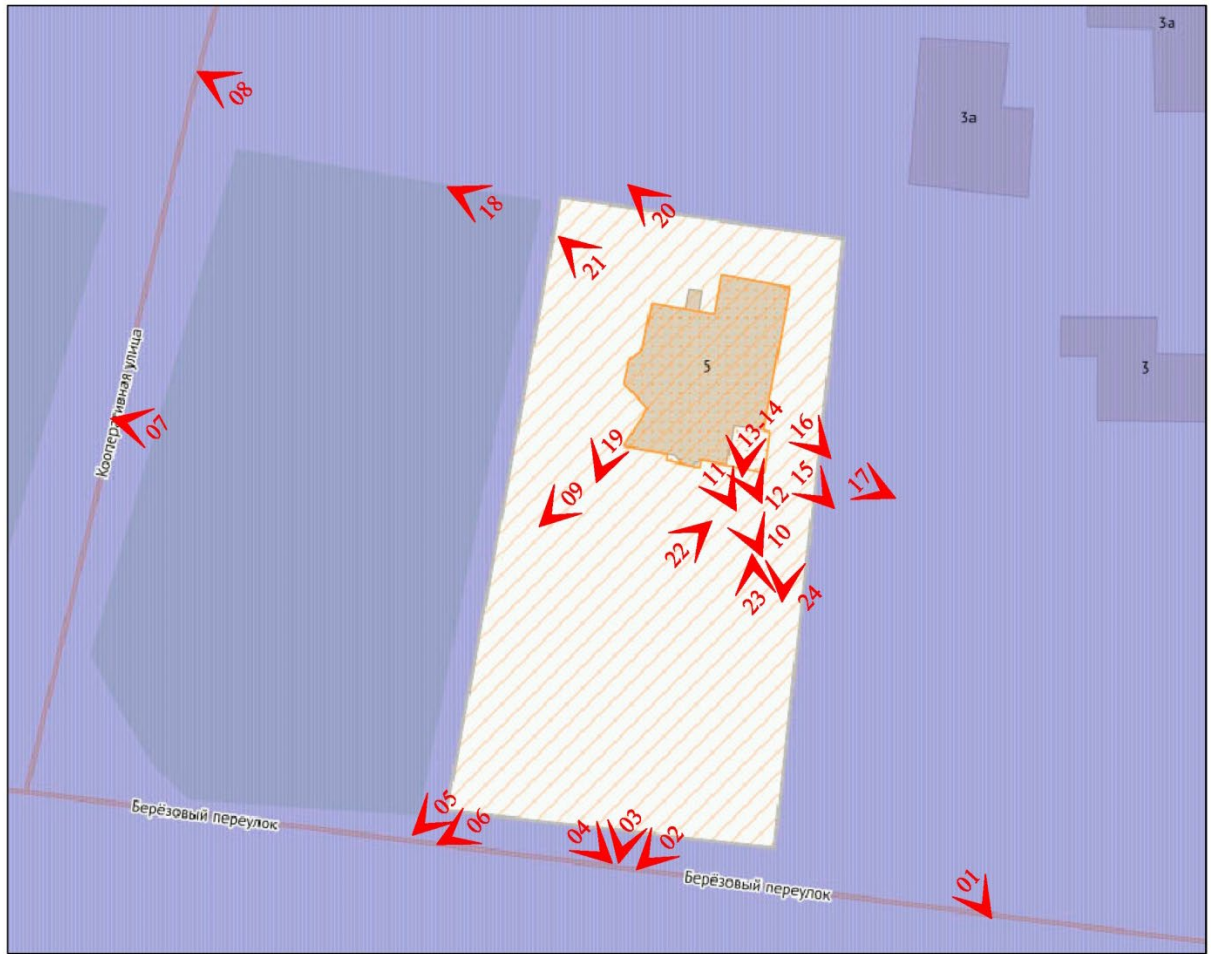


Схема фотофиксации*

*Выполнено на подоснове Геоинформационной системы Санкт-Петербурга (<https://rgis.spb.ru/mapui/>)



Илл. 1. Вид на территорию объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» с Березового переулка с востока. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 2. Вид на территорию объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» с Березового переулка. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 3. Вид на объект культурного наследия «Дача (деревянная)» с Березового переулка. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 4. Вид на территорию объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» с Березового переулка. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 5. Вид на территорию объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» с Березового переулка с запада. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 6. Вид на южную часть территории объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» с Березового переулка с запада. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 7. Вид на объект культурного наследия «Дача (деревянная)» с Кооперативной улицы. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 8. Вид на объект культурного наследия «Дача (деревянная)» с Кооперативной улицы. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 9. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Западный и южный фасады. Фрагмент. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 10. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Южный фасад. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 11. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Южный фасад. Фрагмент. Внутренние помещения. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 12. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Южный фасад. Фрагмент. Внутренние помещения. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 13. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Южный фасад. Фрагмент. Внутренние помещения. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 14. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Южный фасад. Фрагмент. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 15. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Южный фасад. Фрагмент. Восточный фасад. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 16. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Восточный фасад. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 17. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Южный фасад. Фрагмент. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 18. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Западный фасад. Фрагмент. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 19. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Западный фасад. Фрагмент. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 20. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Северный и западный фасады. Фрагмент. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 21. Объект культурного наследия «Дача (деревянная)». Западный фасад. Фрагмент. Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 22. Вид на юго-западную часть территории объекта культурного наследия «Дача (деревянная)». Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Илл. 23. Вид на юго-восточную часть территории объекта культурного наследия «Дача (деревянная)». Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.

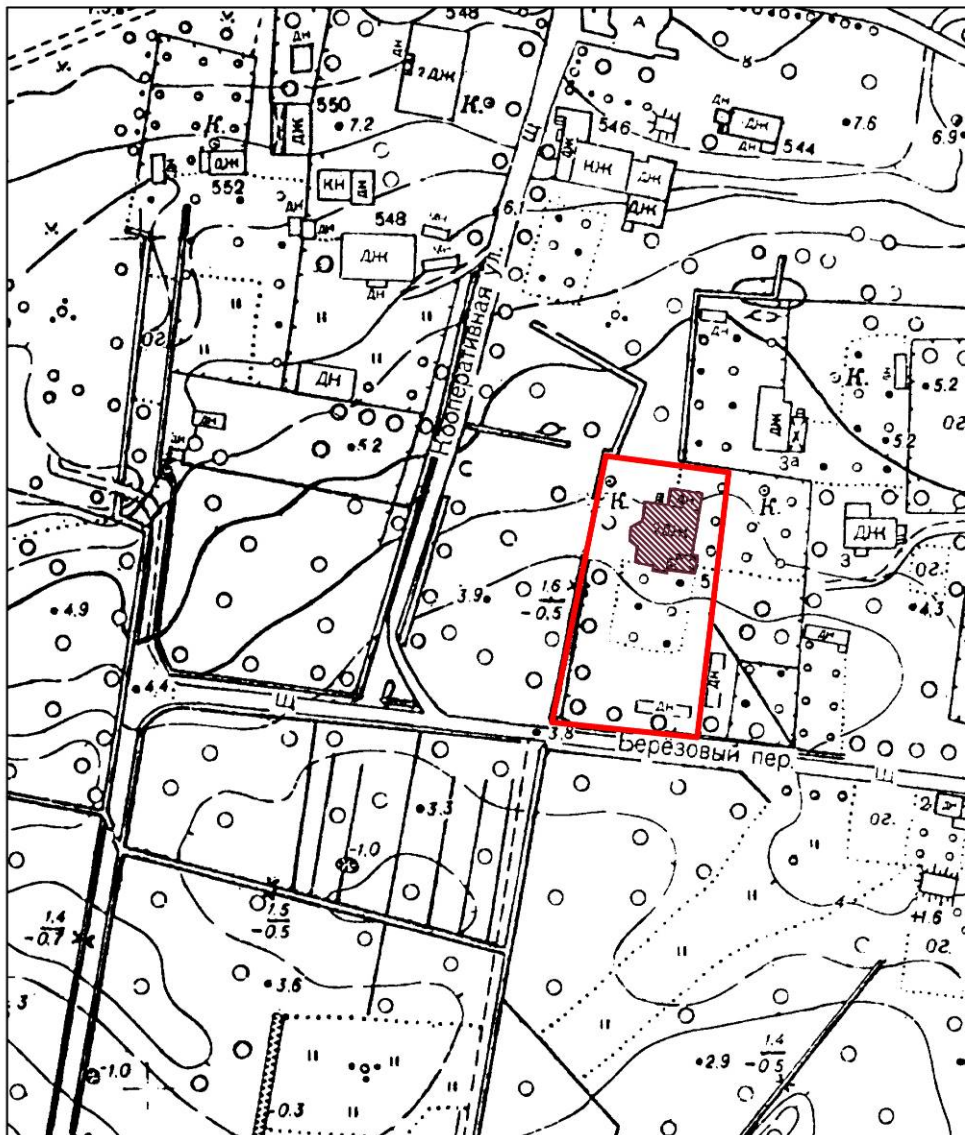


Илл. 24. Вид на северо-восточную часть территории объекта культурного наследия «Дача (деревянная)». Съемка 14.01.2022 г. Трушковский В.Э.



Приложение № 4
к Акту по результатам государственной историко-культурной
экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дача
(деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, с целью обоснования
включения объекта в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

Ситуационный план
Историко-культурный опорный план
Историко-архитектурный опорный план

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН*



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:






-  Граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  Выявленный объект культурного наследия "Дача (деревянная)"
(г. Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5)

* Выполнено на подоснове Треста ГРИИ

ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ ОПОРНЫЙ ПЛАН**

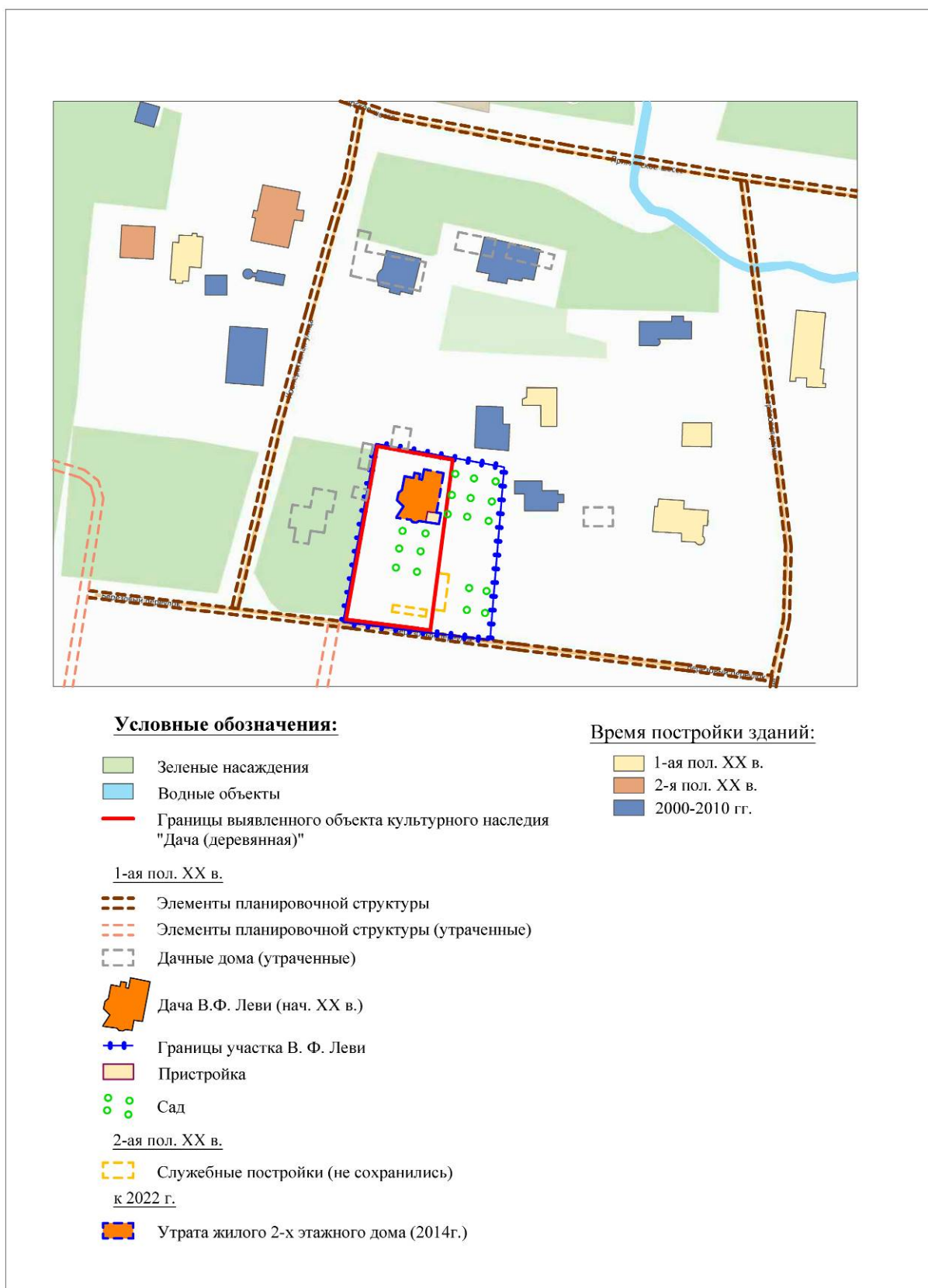


Условные обозначения:

-  ЗРЗ(38)26
-  Объект культурного наследия: Дача (деревянная) по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5, литера А
-  Территории объектов культурного наследия: Дача (деревянная)
-  Территории объектов культурного наследия: Братская могила воинов Советской Армии, погибших в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг.
-  Территории объектов культурного наследия: Гостиница "БельВю"

** Выполнено на подоснове Геоинформационной системы Санкт-Петербурга (<https://rgis.spb.ru/mapui/>) с обозначением объектов, представляющих историко-культурную ценность

ИСТОРИКО-АРХИТЕКТУРНЫЙ ОПОРНЫЙ ПЛАН***



*** Выполнено на подоснове Геоинформационной системы Санкт-Петербурга (<https://rgis.spb.ru/mapui/>) на основании выявленных иконографических материалов, характеризующих этапы развития исследуемой территории, с обозначением градостроительных элементов и сооружений, представляющих историко-культурную ценность

Приложение № 5
к Акту по результатам государственной историко-культурной
экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дача
(деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, с целью обоснования
включения объекта в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

Документы, предоставленные заявителем

Пп/п.	Наименование документа
1.	Копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», г. Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, утвержденного 02.06.2003 г.
2.	Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на здание от 11.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-1629504 (кадастровый № 78:38:0022476:18; Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5)
3.	Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 11.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-1628110 (кадастровый № 78:38:0022476:28; Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5, литера А)
4.	Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 26.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-10938069 (кадастровый № 78:38:0022476:29; Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Кооперативная улица, участок 1)
5.	Ситуационный план земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5
6.	Кадастровый паспорт здания по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5
7.	Паспорт на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5
8.	Поэтажные планы здания; Ведомость помещений

УТВЕРЖДАЮ:



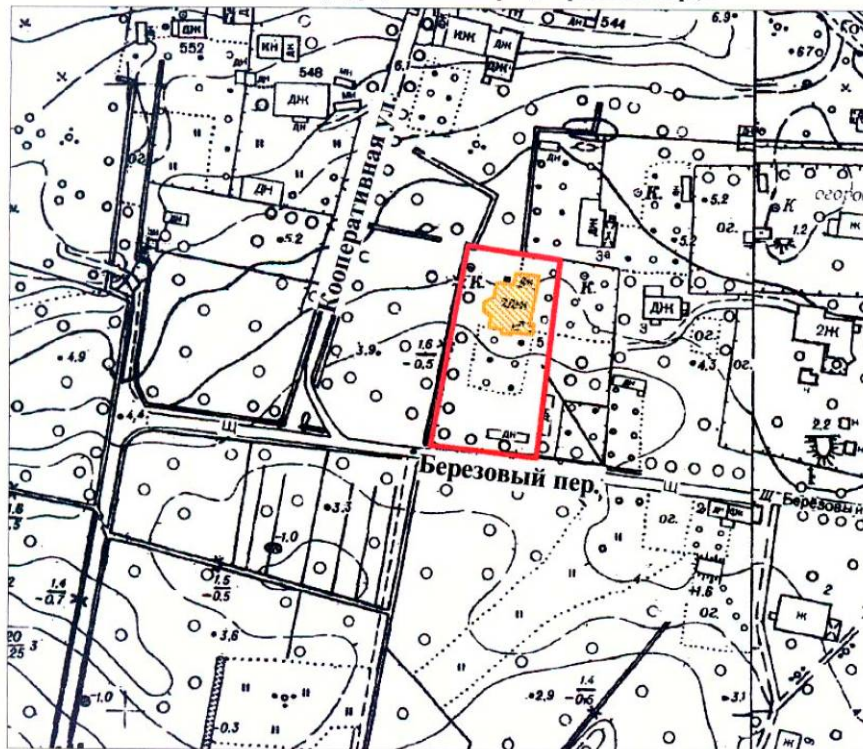
Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников

Б. М. Кириков

" 02 " июня 2003



**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дача (деревянная)"**

г. Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия

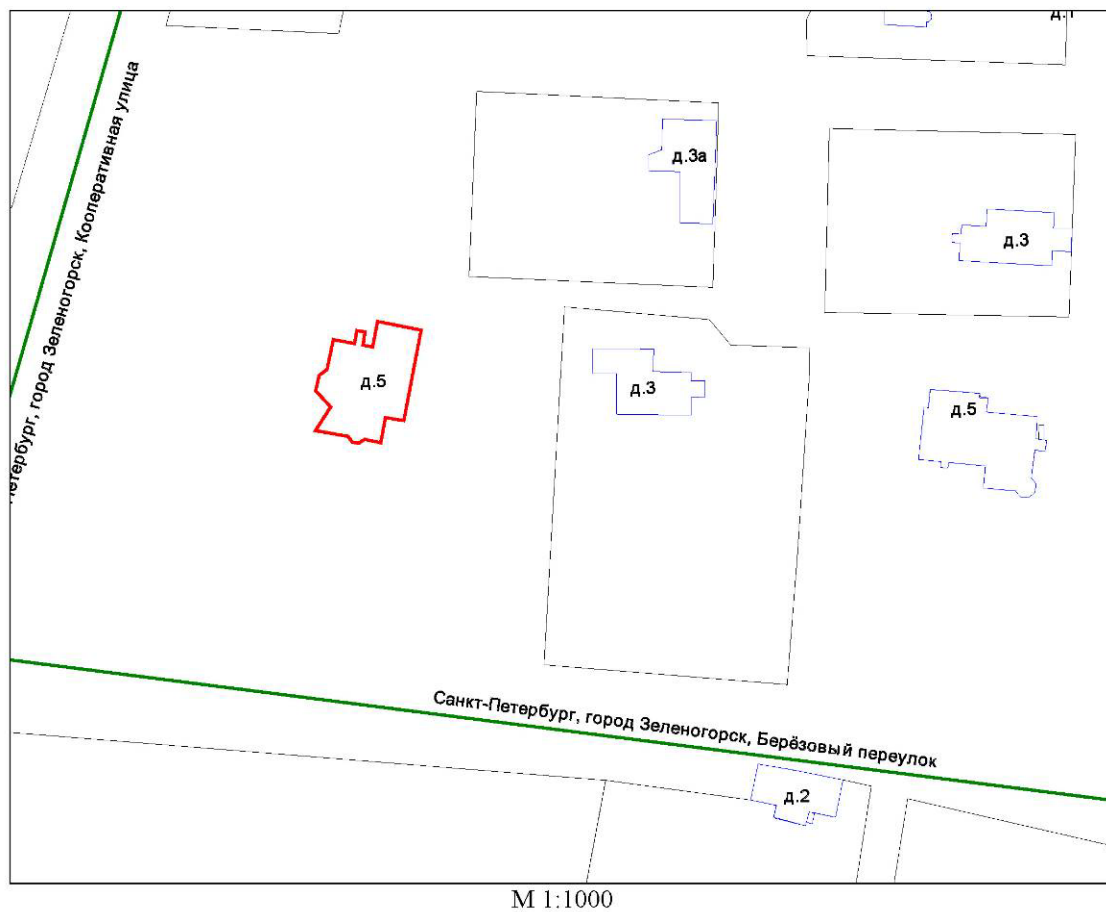
ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: _____ / _____

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Берёзовый переулок, дом 5, литера А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Берёзовый переулок, дом 5



Условные обозначения
— - граница строения

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Курортного и Кронштадтского районов

(Токарь В.В.)
М.П. «19» июля 2012 г.

ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Филиал ГУП «ГУИОН» проектно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов

кварт. № 22476

инв. № 162

ПАСПОРТ на многоквартирный дом

по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, , дом № 5 , корп. _____
Березовый переулок

Составлен по состоянию на «30» _____ марта _____ 2009 г.

Сведения о характеристиках отдельных помещений даны с учетом инвентаризации, проведенной по обращениям собственников (владельцев) помещений.

1. Владение строениями на участке

Дата записи	№№ или литеры стросний по плану	Полное наименование владельцев и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись вносившего тсующие измснения
1	2	3	4	5

II. План земельного участка

Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	A	Многоквартирный жилой дом (в т.ч. крыльца)	94.0

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: _____

Площадь по документам: _____

Документ: _____

III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки оборудованные		грунт	под зелеными насаждениями			
			застроенная	не застроенная	проезда	тротуара		детские	спортивные		придомовой сквер	газон с деревьями	газон, пвстники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
09.04.2010		255	94*	0			0							

IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				кроме того				
	Всего	в том числе							Всего	в том числе			арочные проезды				
		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки (оборудов.)		грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт	асфальт	прочие покрытия	крыша		
		проезда	тротуар		детские	спортивные											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
09.04.2010																	

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

литера по плану	назначение	этажность	длина, ширина, высота	площадь	объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса									Ме сборника, № таблицы	ед. измерения, ее стоимость по таблице	удельный вес оценив. объекта в %	стоимость единицы измерения с поправкой	восстановительная стоимость в рублях	износ в %	действительная стоимость в рублях	Потребность в капит. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полю	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

(продолжение смотри на обороте)

(продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения и сооружения		Всего	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
09.04.2010	1969	33051	13220			33051	13220
	2010	1858698	743447			1858698	743447

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	« 30 » марта 2009 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор.....	Старова Е.С.		
Проверил бригадир.....	Белогурова Т.И.		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт.№ 22476

на жилой дом № 5 литера А инвент.№ 162
 ул. (пер.) Березовый переулок шифр _____
 город Санкт-Петербург район Курортный (фонд) _____
 город Зеленогорск

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ по состоянию на 25.03.2003 год

Владелец _____
 Серия, тип проекта _____
 Год постройки 1900 переоборудовано в 1950 году
 надстроено

Год последнего капитального ремонта 1950

Число этажей 2

Кроме того, имеется: _____

Число лестниц 1 шт.; их уборочная площадь 12.4 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 11.3 кв.м.

Средняя внутренняя высота помещений 3.25 м. Объем 1225 куб.м.

Общая площадь дома 273.4 кв.м., кроме того, площадь балконов,

лоджий и террас с учетом коэф. 0.0 кв.м.

из нес:

Жилые помещения общая площадь 273.4 кв.м., кроме того, площадь балконов,
 лоджий и террас с учетом коэф. 0.0 кв.м.

в том числе жилой площади 165.6 кв.м.

Средняя площадь квартиры 41.4 кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал 0.0 кв.м, чердак 0.0 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

1	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых квартир	жилых комнат		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	В квартирах	4	12	165.6						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах								
	б. в подвалах								
	в. в цокольных этажах								
	г. в бараках								

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	1	12.9				
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные	2	97.2				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные	1	55.5				
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						

Всего: 4 165.6

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№№ п.п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочее					
9	Складское					
10	Творческая мастерская					
11	Театра и зрелищ. предпр.					
12	Торговое					
13	Учебно-научное					
14	Учрежденческое					
15	Школьное					
Итого						

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Учрежденческая					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	Культурно-просветительная					
	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	Прочая:					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	теплоузел					
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	Итого					

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление								Ванны				Горючие водоснабжение	Газоснабжение	Лифты пассажир./грузовые, шт	Радио	127	220	Напряжение электросети					
		местная	центр.	печное	печное газовое	от АПБ	от ТЭЦ мнгоэнерго	центральное		калориферное	с горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с электрическими водонагревателями	без колонок и горячей воды	от колонок								централизованное	балконы	централизованное	Электрошты	Мусоропровод
								от собственной котельной	от групповой или квартальной котельной																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
09.04.10	-	-	-	273.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	273.4	-	-	-	0/0	-	-	273.4	

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ И ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ И ПРИСТРОЕК

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	
А	Основное строение	7.25×4.30	31.2	3.15	98
А		$6.30 \times 10.70 - 2.60 \times 0.95 - (2.30 + 1.90) / 2 \times 0.90 - 1.90 \times 0.3 / 2$	62.8	3.50	220
А	2 этаж	$7.50 \times 15.10 + (4.40 + 2.63) / 2 \times 1.00 + (2.40 + 1.00) / 2 \times 0.82 + (4.40 + 2.50) / 2 \times 2.10 + 0.65 \times 6.40$	129.6	7.00	907
	Итого по строению:				1225

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Литера А Группа капитальности IV сборник № 4
 Вид внутренней отделки простой таблица № 15 в

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	неравномерная осадка	5		5	45	2.25	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	рубленные из бревен Д. 220 мм	гниль нижних венцов, местами гниль	25		25	65	16.25	
	б. Перегородки	деревянные оштукатуренные		6		6	55	3.30	
3	Перекрытия	чердачное	деревянные оштукатуренные				0		
		междуэтажное	деревянные неоштукатуренные			9	55	4.95	
		надподвальное							
4	Крыша	из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	ржавчина, протечки	7		7	60	4.20	
5	Полы	дощатые по деревянным лагам	местами гниль досок, стертость досок в ходовых местах	10		10	70	7.00	
6	Проемы	Оконные	по одному створному и одному глухому переплету в проеме	перекосы, гниль, неплотный притвор	10		10	60	6.00
		Дверные	филенчатые, окрашены	осадка полотен				0	
7		Внутр. отделка а. б.	сухая штукатурка стен и потолков	трещины	8		8	50	4.00
		Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.	окраска деревянных поверхностей	выгорание, трещины				0	
8	Санитарно-технические устройства	Центр. отопление		9.5	-1.8	8.1		4.05	
		Печное отопление	печь комнатная в металлическом футляре	трещины		+3.2	0		
		Водопровод				-0.5			
		Электроосвещен.	открытая проводка	потеря эластичности				0	
		Радио	открытая проводка					0	
		Телефон	открытая проводка					0	
		Телевидение					-0.5		
		Ван	с газ. колонк.						
			с дров. колонк.						
			с горяч. вод.						
		Горячее водосп.					+1.4		
		Электроплиты							
		Вентиляция							
		Газоснабжение	баллоны					0	
Мусоропровод									
Лифты									
Канализация					-3.2				
9	Разные работы	крыльца; лестницы деревянные	стертость ступеней, гниль отдельных досок	10.5		10.5	65	6.83	
Итого				100.0		98.6		58.83	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 60.0\%$

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Литера А Группа капитальности IV сборник № 4
 Вид внутренней отделки простой таблица № 15 в

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	неравномерная осадка	5		5	45	2.25	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	рубленные из бревен Д. 220 мм	гниль нижних венцов, местами гниль	25		25	65	16.25	
	б. Перегородки	деревянные оштукатуренные		6		6	55	3.30	
3	Перекрытия	чердачное	деревянные оштукатуренные				0		
		междуэтажное	деревянные неоштукатуренные			9	55	4.95	
		надподвальное							
4	Крыша	из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	ржавчина, протечки	7		7	60	4.20	
5	Полы	дощатые по деревянным лагам	местами гниль досок, стертость досок в ходовых местах	10		10	70	7.00	
6	Проемы	Оконные	по одному створному и одному глухому переплету в проеме	перекосы, гниль, неплотный притвор	10		10	60	6.00
		Дверные	филенчатые, окрашены	осадка полотен				0	
7		Внутр. отделка а. б.	сухая штукатурка стен и потолков	трещины	8		8	50	4.00
		Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.	окраска деревянных поверхностей	выгорание, трещины				0	
8	Санитарно-технические устройства	Центр. отопление		9.5	-1.8	8.1		4.05	
		Печное отопление	печь комнатная в металлическом футляре	трещины		+3.2	0		
		Водопровод				-0.5			
		Электроосвещен.	открытая проводка	потеря эластичности			0		
		Радио	открытая проводка				0		
		Телефон	открытая проводка				0		
		Телевидение					-0.5		
		Ван	с газ. колонк.						
			с дров. колонк.						
			с горяч. вод.						
		Горячее водосп.					+1.4		
		Электроплиты							
		Вентиляция							
Газоснабжение	баллоны					0			
Мусоропровод									
Лифты									
Канализация					-3.2				
9	Разные работы	крыльца; лестницы деревянные	стертость ступеней, гниль отдельных досок	10.5		10.5	65	6.83	
Итого				100.0		98.6		58.83	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 60.0\%$

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литера по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборки	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Износ в %		
			Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Внутренние санитарно и электротехн. устройства	Прочие работы						
								Оконные	Дверные									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

**VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости
основной части строения и пристроек**

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость с изм. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На леоборудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
А	Основное строение; 2 этаж	4	15 в	куб. м	28.40	0.99	0.97	0.97	1.02	0.00					0.95	26.98	1225	33051	60	13220
																Итого:	33051		13220	
Стоимость в ценах 2010 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2009г. № 1534																	1858698		743447	

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	« 30 » марта 2009 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор.....	Старова Е.С.		
Проверил бригадир.....	Белогурова Т.И.		

Паспорт выдан « _____ » _____ 20__ г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Курортного и Кронштадтского
районов

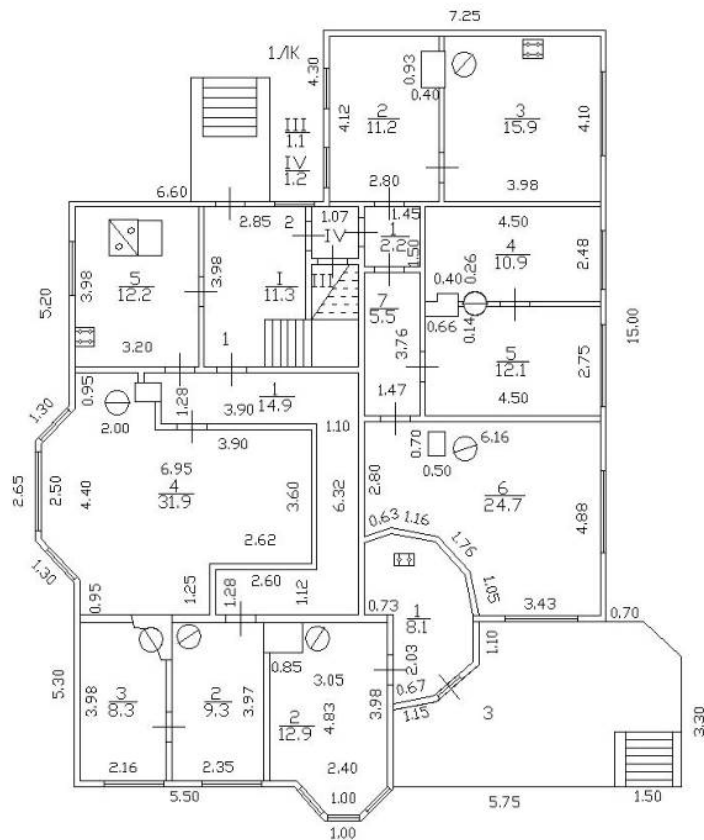
_____ (_____ Токарь В.В. _____)

М.П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

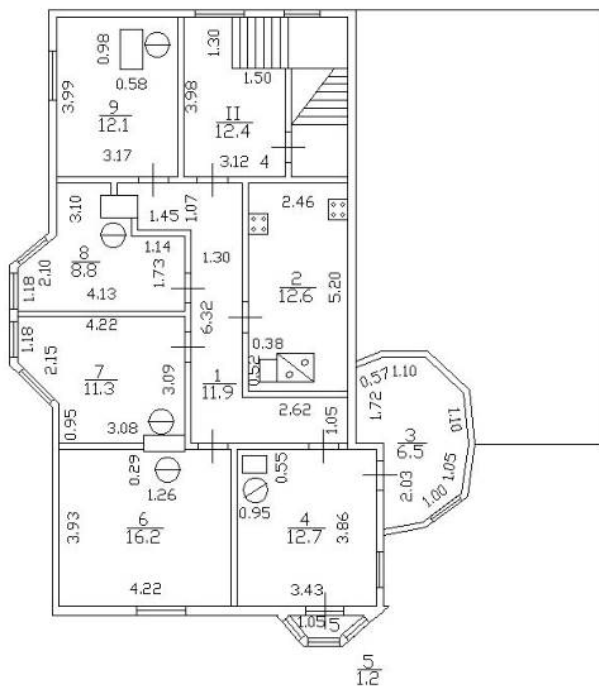
1. Поэтажные планы _____ листов.
2. Ведомость помещений и их площадей _____ листов

План 1 этажа



$h = 3.05$

План 2 этажа



$h = 3.45$

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Курортного и Кронштадтского районов
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5, литера А

Жилые помещения

Этаж	№ помеще-ния	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание	
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м				
1	1	1	коридор	14.9		14.9		3.05		
		2	комната	9.3	9.3			3.05		
		3	комната	8.3	8.3			3.05		
		4	комната	31.9	31.9			3.05		
		5	кухня	12.2		12.2		3.05		
Итого по квартире 1:				76.6	49.5	27.1				
1	2	1	тамбур	2.2		2.2		3.05		
		2	коридор	11.2		11.2		3.05		
		3	кухня	15.9		15.9		3.05		
		4	комната	10.9	10.9			3.05		
		5	комната	12.1	12.1			3.05		
		6	комната	24.7	24.7			3.05		
		7	коридор	5.5		5.5		3.05		
		III	кладовая					1.1	3.05	
		IV	тамбур					1.2	3.05	
Итого по квартире 2:				82.5	47.7	34.8	2.3			
1	3	1	кухня	8.1		8.1		3.05		
		2	комната	12.9	12.9			3.05		
Итого по квартире 3:				21.0	12.9	8.1				
2	4	1	коридор	11.9		11.9		3.45		
		2	кухня	12.6		12.6		3.45		
		3	комната	6.5	6.5			3.45		
		4	комната	12.7	12.7			3.45		
		5	подсобное помещение	1.2		1.2		3.45		
		6	комната	16.2	16.2			3.45		
		7	комната	11.3	11.3			3.45		
		8	комната	8.8	8.8			3.45		
		9	кухня	12.1		12.1		3.45		
		Итого по квартире 4:				93.3	55.5	37.8		
Итого по жилым помещениям :				273.4	165.6	107.8	2.3			

Кроме того:

Лестницы

Этаж	№ помеще-ния	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1ЛК	I	коридор	11.3		3.05	
2		II	лестница	12.4		3.45	
Итого по помещению 1ЛК:				23.7			
Итого по лестницам :				23.7			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 273.4

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 2.3

площадь лестниц, кв. м: 23.7
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Старова Е.С. /

Проверил: _____ / Белогурова Т.И. /

Начальник филиала ГУП
"ГУИОН" ПИБ Курортного и
Кронштадтского районов _____ / Токарь В.В. /

« ____ » _____ 2010 г.

Приложение № 6
к Акту по результатам государственной историко-культурной
экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дача
(деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
г. Зеленогорск, Березовый пер., 5, с целью обоснования
включения объекта в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

**Документы и материалы, собранные и полученные при проведении
экспертизы**

Пп/п.	Наименование документа
1.	Копия Приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность»
2.	Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденный Приказом КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 (выдержки)
3.	Карточка ОКН ЦДА № 53
4.	Учетная карточка объекта культурного наследия
5.	Режим зоны ЗРЗ(38)26



**Администрация Санкт-Петербурга
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ,
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 г. N 15

**Об утверждении списка вновь выявленных объектов,
представляющих историческую, научную, художественную
или иную культурную ценность**

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 N 203, приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.

3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.

4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:

5.1. Организовать направление заверенных копий Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".

6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.

7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель КГИОП

Н.И.Явейн


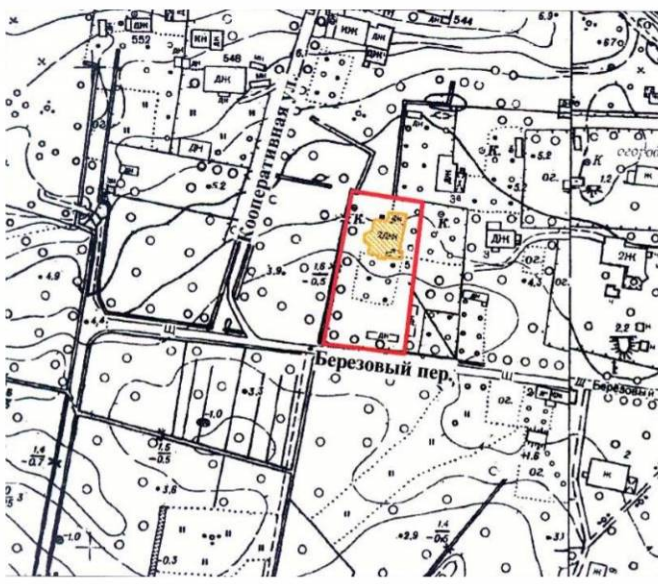
Утвержден
приказом председателя
КГИОП
от 20.02.2001 № 15

Список
вновь выявленных объектов,
представляющих историческую, научную, художественную
или иную культурную ценность

Санкт-Петербург
Градостроительство и архитектура
Комитет по государственному контролю, использованию и
охране памятников истории и культуры

КУРОРТНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН

№п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
923	Дача (деревянная)	начало XX века	автор не установлен	г. Зеленогорск Березовый пер., 5 <small>Дачная и все ниже перечисленные дачи приняты на учет с прилегающими участками.</small>	плохое	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
924	Дача (деревянная)	начало XX века	автор не установлен	Березовая ул., 9	среднее	»»
925	Жилой дом Ноконен (деревянный)	1912	автор не установлен	Круглая ул., 3	среднее	»»
926	Дача Богданова (деревянная)	начало XX века	автор не установлен	Курортная ул., 24 (лит. Ж)	среднее	Рекомендован к отнесению к категории памятников истории и культуры местного значения (протокол научного совета Санкт-Петербурга по вопросам охраны культурного наследия от 31.07.1997)

1 ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
1.1	<p>Наименование ОКН</p> <p>Дача (деревянная)</p>
1.2	<p>Категория историко-культурного значения</p> <p>Выявленный</p>
1.3	<p>Вид объекта / тип объекта (по информации из учетной карточки КГИОП)</p> <p>Памятник архитектуры</p>
1.4	<p>Нормативный акт о постановке на государственную охрану</p> <p>Приказ КГИОП № 15 от 20.02.2001</p>
1.5	<p>Фотофиксация по состоянию на 2018 г. (начало, продолжение - см. п. 6.1)</p> 
1.6	<p>Адрес ОКН (в соответствии с планом границ территории выявленного объекта)</p> <p>Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5</p>
1.7	<p>Адрес ОКН (в соответствии с данными органов технической инвентаризации)</p> <p>Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Березовый переулок, дом 5, литера А</p>
1.8	<p>Схема границ ОКН/территории ОКН (в соответствии с нормативным актом о постановке на государственную охрану)</p> 

1.9	Кадастровый номер ОКН (по ЕГРН)	78:38:0022476:18
1.10	Кадастровый номер земельного участка (по РГИС)	78:38:0022476:28
1.11	Учетные документы:	
а	паспорт	Отсутствует
б	учетная карточка	от 21.09.1999 г.; составитель: Матвеев Б.М.
в	предмет охраны	Отсутствует. Рекомендуемый предмет охраны - приложение №9 к Акту по результатам ИКЭ от 13.10.2014 (не утвержден)
г	план границ территории	Утвержден заместителем председателя КГИОП, начальником управления гос. учета памятников Б.М. Кириковым от 02.06.2003
д	охранное обязательство	Отсутствует
е	№ дела в КГИОП	Отсутствует
ж	проведенные историко-культурные экспертизы	ГИКЭ по включению объекта в Единый государственный реестр от 13.10.2014; исполнитель: ООО "АК-Проект" (рассмотрена 24.12.2014, не утверждена)
2	ИСТОРИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
2.1	Время создания (постройки)	1910-е гг.
2.2	Архитектор	В. Ф. Леви (предположительно)
2.3	Стиль	Модерн
2.4	Первоначальная функция	Жилая (загородная дача с мастерской)
2.5	Сведения о владельцах	В. Ф. Леви (живописец, график, юрист, адвокат, лекционер, доверенное лицо И. Е. Репина при устройстве выставок в европейских городах)
2.6	Сведения об исторических событиях, связанных с ОКН	Жизнь и творчество художника В. Ф. Леви, гостил И. Е. Репин
2.7	История формирования объекта	1910-е гг. - строительство 1950 г. - капитальный ремонт дома 2013 г. - признан аварийным 2014 г. - фиксационные обмеры (студенты СПбГАСУ, С. Левашко и О. Ушакова) <i>27.07.2014 г. - пожар с повреждением несущих конструкций</i>

2.8	Объемно-пространственное решение	Бревенчатый двухэтажный с башней загородный дом на гранитном цоколе. Основной объем перекрыт высокой мансардной крышей с переломом, эркерами и ризалитами. С восточной стороны в центральный объем врезана башня, перекрытая шатровой кровлей, в верхней части шатра - декоративная терраса. С севера и востока примыкают одноэтажные прирубы. Стены прорезаны большими стрельчатыми окнами в уровне первого этажа и разных размеров прямоугольными окнами в уровнях второго этажа и мансарды. Оконные заполнения в эркерах с мелкой расстекловкой.
2.9	Архитектурные элементы:	
а	цоколь	-
б	карниз (венчающий)	-
в	обработка поля стены	-
г	горизонтальные членения	-
д	вертикальные членения	-
е	завершения стен (фронтоны, парапеты и т.п.)	-
ж	оконные проемы	-
з	дверные проемы, порталы	-
и	балконы, эркеры, перила, крыльца	-
к	кровля	-
л	металлодекор	-
м	другое	-
2.10	Конструктивные элементы:	
а	фундаменты	Ленточный из гранитного камня
б	наружные стены	Бревенчатые, соединение углов "в лапу" с лучковыми и прямолинейными перемычками, перегородки тесовые <i>(сохранились в уровне первого этажа северной и западной стен)</i>
в	внутренние стены	
г	столярные заполнения	-
д	перекрытия	-
е	крыша	-
2.11	Интерьеры:	
а	лестницы	-

б	помещения	-
2.12	Территория ОКН:	
а	планировочное решение	Трапециевидный участок без выраженного планировочного решения, территория сильно запущена. Историческая планировка утрачена.
б	рельеф	Ровный, без существенных перепадов вертикальных отметок
в	ограды, ворота	Отсутствуют
г	скульптура, малые формы	Отсутствуют
2.13	Подлинность...	
а	... материала («субстанции»)	Преимущественно нарушена (в соответствии с утратами объекта в целом)
б	... «мастерства» исполнения	Преимущественно утрачена (в соответствии с утратами объекта в целом)
в	... первоначального «замысла» («формы»)	Преимущественно нарушена (в соответствии с утратами объекта в целом)
г	... «окружения»	Частично сохранена (сохранились историческая граница территории, характер окружения - лесистая местность с малоэтажной застройкой низкой плотности; утрачена историческая планировка участка)
3	СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ	
3.1	Вид собственности	Государственная
3.2	Правообладатели	Субъект Федерации
3.3	Техническое состояние ОКН (по результатам визуального осмотра)	Руинированное
3.4	Состояние территории ОКН (по результатам визуального осмотра)	Неудовлетворительное
3.5	Современная функция	Не эксплуатируется
3.6	Соответствие современной и первоначальной функций	-
3.7	Градостроительная ситуация:	
а	описание	Объект расположен в центральной части прибрежной линии города Зеленогорска в его современных границах. Исторически данная территория являлась частью Кескикюля поселка Териоки. Объект находится в рекреационной зоне, естественном ландшафте. Прилегающая застройка отсутствует
б	территориальная зона	Т1Ж2-2
в	функциональная зона	1ЖД

г	прилегающие зоны регулируемой застройки	ЗРЗ 1-1
3.8	Инженерные коммуникации	Данные отсутствуют. Предположительно, в ходе капитального ремонта 1950 г. были подведены (в настоящее время не функционируют): - электроснабжение - теплоснабжение - водоснабжение - водоотведение
4	ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОКН	
4.1	Этажность	2 этажа с мансардой
4.2	Категория сложности	II
4.3	Объем здания	1,23 тыс. м ³
4.4	Площадь здания	300,0 м ²
4.5	Площадь территории	1766 м ²
4.6	Транспортная доступность	Ограничена. Объект находится в 140 м от Приморского шоссе по грунтовой дороге. В пределах 500 м находится остановка общественного транспорта "Театральная улица"
4.7	Пешеходная доступность (по информации электронного ресурса Яндекс.карты)	2,4 км - 29 мин от ЖД станции "Зеленогорск"
5	РЕКОМЕНДАЦИИ	
5.1	Рекомендации по изменению статуса ОКН	Рекомендуется исключение из списка выявленных ОКН с последующим присвоением статуса "Знаковый объект исторической среды" (предварительно, уточнить в зависимости от результатов ГИКЭ)
5.2	Рекомендации по разработке предмета охраны	Рекомендуется разработать предметы охраны в соответствии с требованиями к "знаковому объекту исторической среды"
5.3	Рекомендации по сохранению и использованию ОКН	Рекомендуется консервация и обмеры сохранившихся исторических элементов с последующим воссозданием ОКН (с использованием подлинных элементов) (предварительно, уточнить в зависимости от результатов тех. обследования). Объект подходит под жилую функцию
5.4	Рекомендации по сохранению и использованию территории ОКН	Рекомендуется благоустройство территории с сохранением старовозрастных деревьев

6	ПРИЛОЖЕНИЕ	
6.1	<p>Фотофиксация по состоянию на 2018 г. (продолжение)</p>	
6.2	Исторические иконографические материалы	
а	<p>Фотография 2012 г. (по информации интернет ресурса citywalls.ru)</p>	



б **Материал межвузовского проекта «Старые дачи Финского залива» 2014 г.**
 (по информации интернет ресурса spbgasu.ru)



7 ОЦЕНОЧНЫЙ ЛИСТ					
7.1 Показатель подлинности...					
а ... материала («субстанции») (согласно п. 2.13а) оценивается ТОЛЬКО соответствие историческому материалу исполнения. Максимальный показатель - если существующие материалы исполнения полностью соответствуют историческим (при этом, время и технология исполнения могут быть любыми)					
0 нарушена	5 преимущественно нарушена	10 частично нарушена	15 частично сохранена	20 преимущественно сохранена	25 сохранена
б ... «мастерства» исполнения (согласно п. 2.13б) оценивается сохранность ИСТОРИЧЕСКИХ элементов здания. Максимальный показатель соответствует значительной степени сохранности элементов здания (например, декора фасадов), относящихся ко времени постройки. Подлинность «мастерства» исполнения не может быть восстановлена, поэтому при оценке необходимо учесть степень сохранности ОКН в целом					
0 утрачена	5 преимущественно утрачена	10 частично утрачена	15 частично сохранена	20 преимущественно сохранена	25 сохранена
в ... первоначального «замысла» («формы») (согласно п. 2.13в) оценивается степень сохранности первоначального объемно-пространственного решения. Реконструкции с изменением внешнего вида, поздние включения, утраченные элементы снижают значение показателя					
0 нарушена	5 преимущественно нарушена	10 частично нарушена	15 частично сохранена	20 преимущественно сохранена	25 сохранена
г ... «окружения» (согласно п. 2.13г) оценивается как подлинность территории ОКН (при ее наличии), так и окружение в целом (соответствие существующей градостроительной ситуации по отношению к исторической)					
0 нарушена	5 преимущественно нарушена	10 частично нарушена	15 частично сохранена	20 преимущественно сохранена	25 сохранена
д	общий показатель подлинности (сумма баллов из п. 7.1а - 7.1г)				30
7.2 Показатель мемориальной ценности					
а связь ОКН с важным историческим событием (согласно п. 2.6)					
0 ОКН не связан с важным историческим событием	10 важное историческое событие в масштабе локальной территории	30 важное историческое событие в масштабе Санкт-Петербурга и окрестностей	50 важное историческое событие в масштабе страны		
б связь ОКН с выдающейся исторической личностью (согласно п. 2.6)					
0 ОКН не связан с выдающейся исторической личностью	10 выдающаяся историческая личность в масштабе локальной территории	30 выдающаяся историческая личность в масштабе Санкт-Петербурга и окрестностей	50 выдающаяся историческая личность в масштабе страны		
в	общий показатель мемориальной ценности (сумма баллов из п. 7.2а - 7.2б)				50
7.3 Показатель времени постройки (согласно п. 2.1)					
100 1801-1825 гг	80 1826-1855 гг	60 1856-1881 гг	40 1882-1894 гг	20 1894-1917 гг	
7.4 Показатель архитектурной ценности					

а	показатель категории сложности (согласно п. 4.2)					
	60 IV категория	45 III категория	30 II категория	15 I категория		
б	показатель сохранности интерьеров (согласно п. 2.11)					
	40 исторические интерьеры полностью сохранились / восстановлены более, чем в 30% помещений	25 исторические интерьеры полностью сохранились / восстановлены менее, чем в 30% помещений	15 исторические интерьеры сохранились фрагментарно (печи, лестницы, отдельные элементы декора)	0 исторические интерьеры не сохранились		
в	общий показатель архитектурной ценности (сумма баллов из п. 7.4а - 7.4б)				30	
7.5	Показатель технического состояния...					
а	...ОКН (согласно п. 3.3)					
	80 ОКН отреставрирован в пределах предыдущих 5 лет или в процессе реставрации	60 ОКН в удовлетворительном состоянии	30 ОКН в неудовлетворительном состоянии	20 ОКН в аварийном состоянии	10 ОКН руинирован	0 ОКН утрачен
б	...территории (согласно п. 3.3)					
	20 территория в удовлетворительном состоянии / территория отсутствует			0 территория в неудовлетворительном состоянии / территория утраченного ОКН		
в	общий показатель тех. состояния (сумма баллов из п. 7.5а - 7.5б)				10	
7.6	Показатель характера эксплуатации (согласно п. 2.4; 3.5; 3.6)					
	100 ОКН эксплуатируется в соответствии с исторической функцией / музей	60 ОКН эксплуатируется, функция не противоречит исторической	30 ОКН эксплуатируется, функция противоречит исторической	0 ОКН не эксплуатируется		
7.7	Показатель инженерного обеспечения (согласно п. 3.8)					
а	электроснабжение			б	теплоснабжение	
	25 функционирует	15 подведено	0 не подведено	25 функционирует	15 подведено	0 не подведено
в	водоснабжение			г	водоотведение	
	25 функционирует	15 подведено	0 не подведено	25 функционирует	15 подведено	0 не подведено
д	общий показатель инж. обеспечения (сумма баллов из п. 7.7а - 7.7г)				60	
7.8	Показатель транспортной доступности					
а	доступность личным транспортом (согласно п. 4.6)					
	40 обеспечена: путь следования к ОКН имеет асфальтированное покрытие	20 ограничена: на пути следования к ОКН есть участки грунтовой дороги			0 не обеспечена: проезд к ОКН не организован	
б	доступность общественным транспортом (согласно п. 4.6)					
	20 остановка общественного транспорта находится в пределах 500 м от ОКН (800 м - для районов ИЖС)			0 остановка общественного транспорта находится более чем в 500 м от ОКН (800 м - для районов ИЖС)		
в	показатель пешеходной доступности (согласно п. 4.7)					
	40	30	20	10	0	

Карточка ОКН ПДА № 53	Стр. 10
------------------------------	----------------

менее 6 мин от ст. метро / менее 11 мин от ж/д станции	6-10 мин от ст. метро / 11-20 мин от ж/д станции	11-15 мин от ст. метро / 21-30 мин от ж/д станции	16-20 мин от ст. метро / 31-40 мин от ж/д станции	более 20 мин от ст. метро / более 40 мин от ж/д станции
г	общий показатель трансп. доступности (сумма баллов из п. 7.8а - 7.8в)			60

**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ СССР
ПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ СССР (недвижимые)**

_____ (индекс)

СОЮЗНАЯ РЕСПУБЛИКА _____ Российская Федерация _____
(наименование республиканского органа охраны)

Адрес Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Березовый пер., 5
(АССР, край, область, район, автономная область; национальный округ; населенный пункт)

УЧЕТНАЯ КАРТОЧКА

I. НАИМЕНОВАНИЕ ПАМЯТНИКА Дача

II. ТИПОЛОГИЧЕСКАЯ ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ	памятник археологии	памятник истории	памятник архитектуры	памятник монумент. искусства
			+	

III. ДАТИРОВКА ПАМЯТНИКА Начало XX века

IV. ХАРАКТЕР СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	по перво-начальному назначению	культурно-просветительное	туристско-экскурсионное	лечебно-оздоровительное	жилые помещения	хозяйственное	не используется
					+		

предлож. по исполъз. _____

V. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ	хорошее	среднее	плохое	аварийное
		+		

VI. КАТЕГОРИЯ ОХРАНЫ	союзная	республиканская	местная	не состоит
			выявленный объект	

наличие утвержденной охранной зоны

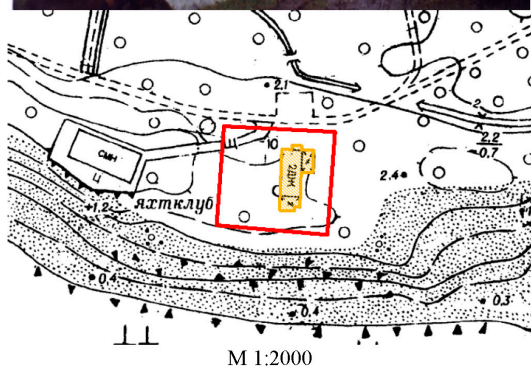
VII. НАЛИЧИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ	паспорт	да		нет	
		временная			
		фотографии		обмеры	
		+		реставрационные материалы	

место хранения документов	органы охраны			реставрационные мастерские		музей, архив, НИИ
Дата составления карточки	союзный	республиканск.	местный	республиканск.	местные	
<u>21 сентября</u> 1999 г			+			

М.П. _____ Зам. Председателя КГИОП _____ Б.М.Кириков
Составитель Матвеев Б.М., нач. отдела гос. учета памятников градостроительства и архитектуры Инспектор по охране памятников _____
(ф.и.о. должность или профессия, подпись) (ф. и.о., подпись)

УЧЕТНАЯ КАРТОЧКА (оборотная сторона)

Фото или схематический план



Краткое описание

Двухэтажный бревенчатый на гранитном цоколе с башней загородный дом в стиле модерн. Асимметричная объемно-пространственная композиция состоит из перекрытого высокой мансардной крышей основного объема с эркерами и ризалитами и примыкающей к нему башни, завершенной открытой террасой под шатровой кровлей, основанной на четырехгранных фигурных столбах. Стены обшиты вагонкой прорезаны большими стрельчатыми окнами в первом и разных размеров прямоугольными окнами во втором этаже и в мансардах. Оконные заполнения в эркерах с мелкой расстекловкой. Первоначальная внутрипланировочная структура не изменилась, художественная отделка интерьеров утрачена.

Предметы охраны: объемно-пространственная композиция, фасады.

Образец дачного дома начала XX века.

ЗРЗ(38)26

Участок единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)26 расположен за пределами исторически сложившихся центральных районов (Курортный район) Санкт-Петербурга.

Часть 1

Раздел 1. Общие положения режимов использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга

1.1. Настоящими режимами использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, включая приложения к ним (далее – Режимы), устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в объединенных зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (далее – Зоны охраны).

1.2. В границах Зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные требования Режимов. В случае противоречия между общими и специальными требованиями Режимов приоритет имеют специальные требования.

1.3. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах Зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов (выявленных объектов) культурного наследия, исторических зданий, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам.

1.4. Соблюдение Режимов является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Режимам.

Режимы не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу настоящего Закона Санкт-Петербурга.

Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих Режимам, но не являющихся диссонирующими объектами, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с Режимами или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Реконструкция объектов капитального строительства, являющихся диссонирующими объектами, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с Режимами.

1.5. В случае изменения границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия (выявленного объекта) культурного наследия.

В случае примыкания к территории, исключенной из границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия, двух или более зон охраны объектов культурного наследия в границах указанной территории действует режим использования земель, содержащий более строгие требования.

1.6. Для территорий, где необходимо проведение археологических разведок (далее – ЗА 1 и ЗА 2), соответствующие требования устанавливаются в соответствии с приложением 1 к Режимам.

1.7. Порядок подготовки предусмотренных Режимом заключений исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

1.8. Определение визуального восприятия объектов (в том числе зданий, строений, сооружений, их частей, деталей, элементов) с открытых городских пространств (композиционно завершенных пространств) осуществляется с уровня 1,8 м от отметки поверхности земли.

Раздел 2. Общие положения требований к градостроительным регламентам в границах Зон охраны

2.1. Настоящими требованиями к градостроительным регламентам в границах Зон охраны устанавливаются требования к градостроительным регламентам, подлежащим разработке и утверждению в составе правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга (далее – Требования к градостроительным регламентам).

2.2. В границах Зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные Требования к градостроительным регламентам.

2.3. Соблюдение Требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Требованиям к градостроительным регламентам.

Требования к градостроительным регламентам не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу настоящего Закона Санкт-Петербурга.

2.4. В случае изменения границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливаются Требования к градостроительным регламентам той Зоны охраны, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия (выявленного объекта) культурного наследия.

В случае примыкания к территории, исключенной из границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия, двух или более Зон охраны в границах указанной территории действуют Требования к градостроительным регламентам, содержащие более строгие требования.

Раздел 3. Основные понятия и термины

В целях Режимов и Требований к градостроительным регламентам применяются следующие основные понятия и термины:

акцент (высотный) – архитектурный элемент здания (купол, башня, фронтоны и т.д.), собственная высота которого не превышает $1/3$ высоты здания, на котором он расположен, рассчитанной без учета высоты самого акцента, а ширина с любой стороны не превышает $2/3$ собственной высоты данного архитектурного элемента здания (суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади горизонтального сечения крыши соответствующего здания, строения, сооружения);

архитектурное решение – совокупность художественных (стилистических) особенностей здания, строения, сооружения во взаимосвязи с их объемно-пространственной структурой, определяющая их внешний облик, типологию и функциональные особенности;

вид городского ландшафта – внешний облик и очертания исторических зданий, фон их визуального восприятия, включая фоновую застройку, растительность и иные природные компоненты среды; перспективы открытых городских пространств, наблюдаемые с точки обзора в определенном направлении, установленном Режимом, в секторе обзора, равном 37 градусам;

внешний облик здания, строения, сооружения – габариты (длина, ширина и высота) и объемно-пространственная структура соответствующего объекта капитального строительства и его частей; конфигурация лицевых скатов крыши, наличие и размер остекленных световых фонарей, архитектурное решение лицевых фасадов, включая количество этажей, аттики и балюстрады (ограждения), размер и расположение оконных, дверных и воротных (арочных) проемов, балконов, лоджий, наружных лестниц; декор, материал и цветовое решение фасадов, ограждение балконов; соответствующие историческому архитектурному решению рисунок расстекловки заполнения оконных проемов лицевых фасадов, заполнения дверных и воротных (арочных) проемов лицевых фасадов; соответствующие историческому архитектурному решению рисунок расстекловки заполнения оконных проемов и заполнения дверных и воротных (арочных) проемов дворовых фасадов исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам;

внутриквартальная застройка – здания, строения, сооружения, не формирующие уличный фронт;

восстановление исторического здания – строительство на месте утраченного исторического здания нового здания, строения, сооружения с восстановлением внешнего облика исторического здания либо реконструкция исторического здания с восстановлением его внешнего облика;

восстановленный объект исторической застройки – здание, строение, сооружение, построенное на месте утраченного исторического здания с восстановлением его внешнего облика;

высота зданий, строений, сооружений – вертикальное расстояние между нижней из отметок поверхности земли, примыкающих к зданию, строению, сооружению,

и наивысшей точкой здания, строения, сооружения (его соответствующего элемента (венчающий карниз, конек крыши (плоская крыша), акцент);

государственный орган охраны объектов культурного наследия – исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченный в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

диссонирующие объекты – указанные в приложении 1 к Режимам отдельные здания, строения, сооружения, не являющиеся историческими зданиями, или их комплексы (группы), расположенные в исторической среде, которые по своим параметрам или архитектурному решению не соответствуют Режимам и (или) параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащимся в Требованиях к градостроительным регламентам, и (или) препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия, панорам и видов;

диссонирующие элементы фасада – размещенные на фасаде линейные, линейно-кабельные конструкции, инженерное оборудование здания, строения, а также детали, элементы, иные характеристики фасада, не соответствующие его историческому архитектурному решению (в том числе габариты оконных, дверных, арочных (воротных) проемов и их заполнение, включая цветовое решение);

доминанта (высотная) – воспринимаемое с открытых городских пространств здание, строение, сооружение или их комплекс (группа), высота которого превышает более чем на 1/3 среднюю высоту зданий, строений, сооружений, расположенных от доминанты на расстоянии не более двух ее высот (в случае отсутствия на указанном расстоянии каких-либо объектов капитального строительства соответствующее здание, строение, сооружение является доминантой в случае, если его высота превышает высоту фоновой застройки);

изменение гидрологического режима территории – осушение болот и естественно-переувлажненных территорий, нарушение естественного поверхностного и грунтового стока вод, нарушение функционирующей мелиоративной сети, создание запруд и водохранилищ;

изменение рельефа – изменение отметки поверхности земли более чем на 0,5 м, изменение береговой линии поверхностных водных объектов;

историческая (историко-градостроительная) среда – система следующих элементов: природный и городской ландшафт, поверхностные водные объекты, исторический планировочный каркас, исторические здания, историческая система озеленения, благоустройство, сформировавшееся в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга до 1917 года включительно, в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, – до 1957 года включительно;

историческая система озеленения – типы посадок, видовой и породный состав древесных и древесно-кустарниковых растений, сформировавшиеся в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, до 1917 года включительно, в зонах охраны объектов культурного

наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, – до 1957 года включительно;

историческое архитектурное решение – первоначально реализованное архитектурное решение исторического здания или архитектурное решение, применяемое в качестве образца для восстановления исторического здания, его частей или деталей (элементов) при отсутствии оригинальных проектных материалов, графических материалов или фотофиксации внешнего облика и конструкций восстанавливаемого исторического здания;

историческое здание – здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, – построенное до 1917 года (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), – построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение – построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации);

исторический планировочный каркас – устойчивая и ценная система дорог, улиц, набережных, переулков, проездов, проспектов и площадей, сформированная до 1917 года включительно;

исторические промышленные объекты – комплексы зданий, строений, сооружений и отдельные здания, строения, сооружения промышленного (производственного) назначения, построенные до 1917 года включительно;

комплексный ремонт и реконструкция территории – осуществляемые в рамках реализации программы развития застроенных территорий капитальный ремонт, реконструкция, а также строительство объектов капитального строительства на территории квартала, установленного документацией по планировке территории;

лицевой фасад – визуально воспринимаемый с открытых городских пространств фасад здания (строения), формирующего уличный фронт;

локальные изменения архитектурного решения фасада – изменения фасада в уровне первого, цокольного и подвального этажей, связанные с заменой или устройством отдельных деталей или элементов фасадов (козырьков, навесов, крылец, ступеней, прямиков, решеток на окнах, дверных и оконных заполнениях, облицовки, оконных, дверных проемов, ворот), устройством или изменением арочных проемов в целях соблюдения требований пожарной безопасности, устройством, реконструкцией, ликвидацией входов первого, цокольного и подвального этажей; изменения фасада, связанные с заменой или устройством остекления лоджий, балконов, кровельных ограждений, установкой дополнительного оборудования (видеокамер наружного наблюдения, таксофонов, почтовых ящиков, часов, банкоматов, знаков остановки городского пассажирского транспорта, знаков дорожного движения, светофоров, оборудования для обеспечения движения городского пассажирского электротранспорта, освещения территории Санкт-Петербурга и художественной подсветки фасадов, кабельных линий, пристенных электрощитов), а также знаков адресации (номерных

знаков, обозначающих наименование улицы и номер дома, указателей названия улицы, площади, обозначающих в том числе нумерацию домов на участке улицы, в квартале);

максимальная площадь застройки – предельная площадь застройки объекта капитального строительства;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельное отношение суммарной площади застройки объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, к площади земельного участка, выраженное в процентах;

модуль лицевых фасадов – характерная для квартала протяженность фасадов вдоль красной линии одной из улиц (площадей), ограничивающих квартал, установленная на основании измерений протяженности соответствующих фасадов исторических зданий, объектов культурного наследия, а также длин сторон примыкающих к красной линии земельных участков;

объекты обслуживания – объекты образования, социального обслуживания населения, здравоохранения, отдыха и санаторно-курортного обслуживания, физкультуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания, обеспечивающие благоприятные условия жизнедеятельности населения (включая инвалидов);

открытые городские пространства – территории садов и парков, являющихся объектами (выявленными объектами) культурного наследия; территории площадей, улиц (в том числе проспектов, шоссе, переулков, аллей, линий, дорог, лучей, колец), набережных; территории зеленых насаждений общего пользования (за исключением территорий, полностью расположенных в границах квартала и отделенных от площадей, улиц зданиями и (или) строениями); акватории поверхностных водных объектов;

отметка поверхности земли – высотная отметка поверхности грунта или покрытия грунта при наличии соответствующего покрытия, зафиксированная в балтийской системе высот до начала изыскательских работ и архитектурно-строительного проектирования;

панорама – внешний облик и очертания исторических зданий, фон их визуального восприятия, включая фоновую застройку, растительность и иные компоненты природной среды, композиция и силуэт застройки на фоне неба, композиционно-видовые связи застройки, соотношение природного и созданного человеком окружения, наблюдаемые с точки обзора в определенном направлении, установленном Режимом, в секторе, равном 140 градусам;

природная среда – совокупность ландшафта и зеленых насаждений;

путь обзора – определенная Режимом совокупность точек обзора, обеспечивающая визуальное восприятие объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде;

регенерация зеленых насаждений – восстановление, повышение плотности древесных и древесно-кустарниковых растений, замена больных, пораженных вредителями, сухостойных растений; восстановление и поддержание видового и породного состава зеленых насаждений;

регенерация историко-градостроительной среды – восстановление методами реконструкции и строительства утраченных ценных качеств исторической среды: элементов планировочной и объемно-пространственной структур, композиционных принципов, стилистических характеристик;

сложившаяся система озеленения – типы посадок, видовой и породный состав древесных и древесно-кустарниковых растений, сформировавшиеся до 2009 года;

средовые зоны – территории, обладающие однородными характеристиками исторической среды;

средообразующие зеленые насаждения – древесные и древесно-кустарниковые растения, имеющие возраст в охранных зонах и зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности свыше 50 лет, в зонах охраняемого природного ландшафта – свыше 25 лет;

стилистические характеристики – отличительные особенности архитектурного решения, образуемые творческим методом, архитектурным направлением, школой, объемно-пространственным и конструктивным решением здания, строения, сооружения, тектоникой фасадов, элементами декора;

уличный фронт – здания, строения, сооружения, примыкающие к красным линиям улично-дорожной сети (а в случае отсутствия утвержденных красных линий – к элементам улично-дорожной сети, включая пешеходные тротуары), а также визуально воспринимаемые с открытых городских пространств здания, строения, сооружения, отделенные от красных линий (элементов улично-дорожной сети) участками внутриквартальных проездов, территорией зеленых насаждений, в том числе относящихся к внутриквартальному озеленению, объектами благоустройства (детские, спортивные площадки, автостоянки, открытые дворы, ограды);

фоновая застройка – застройка в виде зданий, строений, сооружений, выступающих в качестве фона при визуальном восприятии объектов капитального строительства (в том числе доминанты) с открытых городских пространств, не нарушающая исторически сложившиеся виды и панорамы, и условия визуального восприятия объектов культурного наследия.

Часть 4

Раздел 3. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

3.1. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

3.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.

3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

3.1.3. Запрет, указанный в пункте 3.1.2 настоящего раздела Режимов, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

д) изменение дворовых фасадов;

е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.1.5. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.

3.2. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

3.2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

3.2.2. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

3.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимом, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.2.4. Площадь временных (некапитальных) строений, сооружений (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должна превышать максимальную площадь застройки, установленную для объектов капитального строительства в границах соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия.

Ограничения, установленные в настоящем пункте, не распространяются на случаи установки временных (некапитальных) строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных (некапитальных) строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.2.5. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в [пункте 3.2.6](#) настоящего раздела Режимов.

3.2.6. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте – не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

3.2.7. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Раздел 4. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

4.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

4.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 м для устройства крылец и прямков.

4.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

4.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга).

4.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

4.7. Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

Раздел 7. Специальные требования режимов использования земель, специальные требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга

7.8. Курортный район Санкт-Петербурга

7.8.31. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)26

7.8.31.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

сложившаяся к концу XIX – началу XX веков система доминант;

принцип застройки рассредоточенными зданиями;

устройство аллейных посадок вдоль проезжей части улиц;

тип крыш объектов жилой застройки – скатные.

7.8.31.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

7.8.31.3. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

7.8.32. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)26

7.8.32.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га.

7.8.32.2. Максимальная площадь застройки:

жилой – 200 кв. м;

нежилой – 800 кв. м., для земельных участков с кадастровыми номерами 78:38:0022406:13; 78:38:0022406:14; 78:38:0022406:10; 78:38:0022406:4 – 1000 кв. м.

7.8.32.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15 %.

7.8.32.4. Минимальный отступ жилых зданий, строений от красной линии – 10 м.

Приложение 1

ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры

1.1. Элементы исторической планировочной структуры

1.1.1. Историческая система расселения:

а) малые города – г. Зеленогорск (Терийоки).

Охраняется историческая система расселения Санкт-Петербургской агломерации: устойчивое историческое зонирование территорий.

3. Ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры в объединенной зоне охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга

3.8. Курортный район Санкт-Петербурга

3.8.1. г. Зеленогорск

3.8.1.1. Элементы исторической планировочной структуры:

а) магистральная дорога: Приморское шоссе.

Охраняется трассировка дороги. Рекомендуется воссоздание исторических аллеиных посадок вдоль основной подъездной дороги;

б) улицы:

Березовая ул., Гаванная ул., Горная ул., Купальная ул., пр. Ленина, Малинная ул., Мостовая ул., Набережная ул., Пионерская ул., Пляжевая ул., Прибрежная ул., Спортивная ул., Средняя ул., ул. Танкистов, Театральная ул., проезды к заливу на территории санатория «Северная Ривьера», проезды в структуре городской застройки, утраченная пешеходная дорожка по берегу залива.

Охраняются: трассировка улиц, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеиные посадки и озеленение. Рекомендуется восстановление утраченных исторических линий застройки, аллеиных посадок и озеленения;

г) исторические зеленые насаждения: городской общественный сад; сквер у бывших финских школ.

Охраняются: местоположение и характер использования.

3.8.1.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

а) водная система: Зеленогорский (Жемчужный) ручей; Быстрый ручей; 6-й ручей.

Охраняется гидрография в пределах береговой линии;

в) доминанты: Приморское шоссе, д. 570.

Охраняется доминирующая роль объекта в окружающей среде;

г) акценты утраченные: юго-западнее дома № 4а по Новой ул.; около дома № 536 по Приморскому шоссе.

Рекомендуется восстановление доминирующих качеств в окружающей среде;

е) основные визуальные направления:

существующие: на Финский залив вдоль Горной ул. от Приморского шоссе; на Финский залив и нижнюю террасу берега вдоль Средней ул.; на Финский залив вдоль Мостовой ул. от Приморского шоссе; на Финский залив в створе Пионерской ул.; на Финский залив в створе Купальной ул.; на Финский залив и пляж в створе Пляжевой ул. от Приморского шоссе; на Финский залив (к югу) вдоль аллеи городского сада; на Финский залив в створе Березовой ул.; на Финский залив в створе Прибрежной ул.; на Финский залив в створе Набережной ул.; на Финский залив от Приморского шоссе; на Финский залив от Приморского шоссе на юг; на Финский залив вдоль Приморского шоссе.

Охраняются визуальные направления, в пределах которых обеспечивается восприятие ландшафта, доминант и акцентов;

утраченное: на Финский залив и нижнюю террасу вдоль ул. Танкистов от Приморского шоссе.

Резервируется возможность восстановления утраченного направления визуального восприятия.

