

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы, обосновывающий включение в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, согласно требованиям, предусмотренным пунктом 20 данного положения.

1. Дата начала и окончания проведения экспертизы

Экспертиза проводилась в период с «02» июня 2025 г. по «30» июня 2025 г.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов

3. Заказчик экспертизы

Гражданин Российской Федерации, Солоусов Роман Викторович, собственник здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2.

4. Сведения об эксперте

Фамилия, имя и отчество	Макарова Мария Валерьевна
Образование	высшее – Кемеровский государственный университет (КемГУ)
Специальность	историк
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы по специальности	19 лет
Место работы и должность	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-экспертное объединение» (ООО «НЭО») (должность – генеральный директор, эксперт)

Сведения об аттестации	Аттестована в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 №3493). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого 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.
------------------------	---

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

Государственный эксперт несет ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 18 «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.

Отношения эксперта и заказчика экспертизы

Эксперт не имеет родственных связей с заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (его должностными лицами, работниками).

Не состоит в трудовых отношениях с Заказчиком.

Не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком.

Не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика.

Не заинтересован в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

6. Цель и объекты экспертизы

Цель экспертизы

Обоснование включения выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Объекты экспертизы

- Документы, обосновывающие включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2.
- Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, в целях обоснования целесообразности включения данного объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

- выписка от 29.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-264810614 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – многоквартирном доме, кадастровый номер: 78:40:0020539:3016, с правом собственности Солоусова Романа Викторовича по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А (Приложение №10. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенные в государственный кадастр недвижимости);

- выписка от 29.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-264809700 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке, кадастровый номер: 78:40:0020539:3659, с правом собственности Солоусова Романа Викторовича по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А (Приложение №10. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенные в государственный

кадастр недвижимости);

- копия технического паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А, инв. №12/01ЛМ-902, выданный филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Красносельского и Петродворцового районов по состоянию на 27.08.2015 (Приложение №9. Копия технического паспорта объекта культурного наследия);

- план границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, утвержденный заместителем председателя КГИОП Б.М. Кириковым 20.12.2002 (Приложение №7. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия и правового режима земельных участков в указанных границах);

- копия распоряжения КГИОП от 11.08.2016 №10–397 «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А» (Приложение №8. Копия распоряжения об определении предмета охраны);

- копия распоряжение КГИОП от 22.01.2024 № 117-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А» (Приложение №8. Копия распоряжения об определении предмета охраны);

- копия решения суда от 12.12.2018 по делу № 2–1602/2018;

- копия Экспертного заключения №01/02-2020-ЭЗ от 07.02.2020 по результатам строительно-технического исследования приспособленного под современное использование объекта – торгового комплекса с бытовыми помещениями, расположенного по адресу: СПб, г. Ломоносов, ул. Кронштадтская, д. 2, лит. А, 2020 год, ООО «Гипротейтр»;

- документация: «Проектная документация на проведение ремонта и реставрации здания с приспособлением под современное использование выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., дом 2», шифр: 02/03–17, 2019 год, ООО «Модуль-Проект»;

- письмо КГИОП от 19.12.2019 №01-26-2395/19-0–1;

- Распоряжение Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 25.03.2010 № 265 (о признании зданий аварийными);

- альбом иконографии (Приложение №2. Иконография), историко-культурный опорный план и историко-архитектурный опорный план (Приложение №4. Историко-культурный опорный план. Историко-архитектурный опорный план);

- альбом фотофиксации (Приложение №6. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы).

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

Экспертиза выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Кронштадтская, д. 2, была выполнена в 2024 году, однако согласована КГИОП не была (от 27.01.2025 №01–24–3605/24–0-1). Иных обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, не имеется.

Дополнительных сведений, которые могли бы повлиять на процесс проведения и результаты экспертизы, не поступало.

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 №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 25.04.2024 №530 и законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертом были проведены следующие исследования:

1) углубленные архивно-библиографические исследования с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка и строительства рассматриваемого объекта, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ.

Изучена библиография в Русском фонде Российской национальной библиотеки (РНБ), изучены фонды Российского государственного исторического архива (РГИА), Российского государственного архива военно-морского флота (РГАВМФ), Центрального государственного архива кинофотофонодокументации (ЦГАКФФД СПб), Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), картографического отдела Российской национальной библиотеки, Отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП, архива ФГБУК «Государственный музей – заповедник «Петергоф» (архив Петергофского дворца-музея г. Петергоф (ПДМП)), экспозиционно-фондового отдела Краеведческого музея города Ломоносов, архива ПИБ Петродворцового района Санкт-Петербурга.

По результатам архивно-библиографических исследований были составлены историческая справка (Приложение №1. Историческая справка), альбом иконографии (Приложение №2. Иконография), историко-культурный опорный план и историко-архитектурный опорный план (Приложение №4. Историко-культурный опорный план. Историко-архитектурный опорный план).

2) натурное визуальное обследование, в процессе которого аттестованным экспертом Макаровой М.В. была сделана фотофиксация современного состояния объектов (Приложение №6. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы).

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

Наименование и адрес Объекта

Объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, включен в список выявленных объектов культурного наследия с наименованием «Жилой дом», 2-я половина XIX века, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 (Приложение №3. Выкопировка из приказа о включении в список выявленных объектов культурного наследия).

Современный (уточненный) адрес Объекта

Актуальный адрес выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А (Приложение №10.

Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенные в государственный кадастр недвижимости).

История исследования Объекта

Строительство Петергофской железной дороги началось в 1853 г. Строилась на частные средства. Участок от Санкт-Петербурга до Петергофа был открыт для движения 21 июля 1857 г., т.н. Красносельская ветвь Петергофской дороги запущена в эксплуатацию 14 июня 1859 г., а Ораниенбаумский участок дороги строился с августа 1862 г. Полная протяженность дороги составила 38,4 версты в 2 пути.

История Ораниенбаумского участка железной дороги началась в мае 1862 г., когда главному инициатору строительства всей дороги барону Александру Людвиговичу фон Штиглицу (1814–1884) было дозволено за собственный счет продолжить двухпутную железнодорожную линию от Петергофа до Ораниенбаума и устроить там морскую пристань для содержания пароходного сообщения между Ораниенбаумом и Кронштадтом. Протяженность ее составляла 11,2 версты.

Петергофская железная дорога начиналась от Обводного канала, недалеко от станции Варшавской железной дороги. Проходя через дачную местность, дорога огибала Финский залив, доходила до станции в Петергофе, расположенной за парком Александрии, далее продолжалась за Новым и Старым Петергофом, поворачивала у деревни Мартышкиной к берегу Финского залива, пересекала шоссе и следовала вдоль берега до Ораниенбаума, где находилась конечная станция. От нее дорога доходила до Ораниенбаумской купеческой пристани.

К началу эксплуатации Ораниенбаумского участка, по проекту Ф. Л. Миллера было построено здание вокзала, которое сформировало вокруг себя новую городскую площадь – Привокзальную. На ней к 1868 г. был разбит сад, выстроена эстрада и театр.¹ Таким образом, привокзальная площадь стала центром общественной жизни Ораниенбаума.

Рассматриваемое здание расположено на углу Кронштадтской улицы и Привокзальной площади. Первоначальное наименование Кронштадтской улицы – Морской переулок. Данный топоним появился во второй половине XVIII в. и был связан с тем, что переулок вел к берегу Финского залива. 27 февраля 1869 г. переулок получил новое название – Кронштадтский. Данное название было обусловлено нахождением поблизости пристани «Товарищества пароходного сообщения между Кронштадтом, Ораниенбаумом и Петербургом» (позже – «Пароходное товарищество «Заря»). Свое название переулок сохранил и при Советской власти. В 1950-х гг. Кронштадтский переулок получил статус улицы. В настоящее время Кронштадтская улица проходит от железнодорожного вокзала г. Ломоносов до Дворцового проспекта.

Топоним «Привокзальная площадь» известен с 1864 г. и своим появлением обязан развитию железнодорожного транспорта в России в XIX веке, в частности прокладной ветки Балтийской железной дороги до Ораниенбаума и строительством в городе здания вокзала. В октябре 1931 г. площадь получила новое название – площадь Жертв Революции, поскольку в нынешнем Привокзальном сквере было устроено большое военное захоронение. Здесь были погребены участники подавления Кронштадтского восстания 1921 г., перезахоронены

¹ ЦГИА СПб. Ф. 256. Оп. 9. Д. 14. Л. 14

участники восстания 1-го Ораниенбаумского пулеметного запасного полка Ораниенбаумского гарнизона (1917 г.), а также летчики К. Техтель и А. Бахвалов, погибшие в 1919 г. 10 декабря 2009 г. площади было возвращено историческое название «Привокзальная».

Рассматриваемое здание было построено как багажное отделение при Ораниенбаумском вокзале в 1862–1864 гг., когда строился весь комплекс железнодорожной станции. В ходе архивно-библиографических изысканий проектных чертежей рассматриваемого здания обнаружить не удалось, в связи с чем вопрос об авторстве может быть решен только предположительно: архитектор Ф. Л. Миллер, являющийся автором здания станции Ораниенбаум.

На плане станции Ораниенбаума 1879 года видно подходящую к восточному фасаду здания линию железной дороги.

С северной стороны располагался служебный вход, а с южной - двери для погрузочно-разгрузочных работ. На торцевом юго-западном фасаде располагались два высоких арочных окна (были заложены в советское время и раскрыты в процессе работ 2020 года).

Северо-западная часть здания с цокольным этажом предназначалась для почтово-багажных служб, а воротные арочные проемы на юго-западном торцевом фасаде – для въезда почтово-багажных вагонов (по словам сторожил), что также подтверждается картографическими материалами – картой План станции Ораниенбаум 1879 г.

В начале XX в. к юго-западному фасаду здания был пристроен объем котельной.

После 1918 года здание багажного отделения было переоборудовано в жилой дом на 14 квартир.

В 2001 г. здание было включено в список выявленных объектов культурного наследия на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 №15.

В 2010 году здание признано аварийным и подлежащим реконструкции в соответствии с Распоряжением Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 25.03.2010 № 265. Жилой дом было расселен в 2013 г.

В 2016 г. здание было продано в частную собственность, в интерьерах здания были начаты ремонтные работы.

В рамках мероприятия по контролю за состоянием выявленного объекта культурного наследия от 18.06.2016 КГИОП было установлено, что на объекте в отсутствии согласованной проектной документации и разрешения ведутся незаконные строительные работы, в ходе которых демонтированы оконные заполнения, перекрытия между 1 и 2 этажами, все лестницы, все перегородки, покрытие пола 1 этажа.

Выявленные обстоятельства явились основанием для привлечения собственника (Солоусова Р.В.) к административной ответственности по части 3 статьи 7.13 КоАП РФ, а также для обращения в судебные органы с требованием выполнить консервационные и ремонтные работы на объекте. Решением от 12.12.2018 по делу №2–1602/2018 Петродворцовым районным судом Санкт-Петербурга требования КГИОП были удовлетворены, собственник объекта - Солоусов Р.В. был обязан в срок до 21.07.2020 выполнить работы по сохранению (ремонт) объекта.

В 2019 году силами проектной организации ООО «Модуль-Проект» по заказу Солоусова Р.В. разработана проектная документация: «Проектная документация на проведение ремонта и реставрации здания с приспособлением под современное использование выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., дом 2», шифр: 02/03-17, которая не была согласована КГИОП (письмо

КГИОП от 19.12.2019 №01-26-2395/19-0-1).

Несмотря на отказ в согласовании проектной документации на объекте были проведены работы по капитальному ремонту и приспособлению без получения соответствующего разрешения КГИОП.

В 2020 году после завершения работ было выполнено экспертное заключение по вопросу надежности строительных конструкций после капитального ремонта здания (№01/02-2020-ЭЗ от 07.02.2020, ООО «Гипротест»). Установлено, что выполненный капитальный ремонт с приспособлением под современное использование объекта выполнен в соответствии со строительными, градостроительными, санитарными, экологическими и противопожарными нормами и правилами. В данном экспертном заключении описаны принятые в проекте решения и состояние конструкций после завершения работ, что дает основания определить перечень выполненных работ.

При осмотре объекта в натуре фиксируется, что в процессе ремонтных работ были частично утрачены элементы предмета охраны: изменены габариты и конфигурация крыши (*элемент предмета охраны: конфигурация и габариты крыши, включая высоту конька*), изменен верхний ярус исторического профиля венчающего профилированного штукатурного карниза (*элемент предмета охраны: архитектурно-художественное решение фасада в формах эклектики, включающее оформление фасадов пилястрами, тягами (в том числе с дентикулами) и выносным венчающим профилированным карнизом с известняковыми плитами*); заполнения оконных проемов были заменены на металлопластиковые, коричневого цвета, с восстановленным историческим рисунком расстекловки (*элемент предмета охраны: исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений*); внутренняя продольная капитальная стена в уровне 2-го этажа (демонтирована), в уровне 1-го и подвального этажей – заменена на колонны (*элемент предмета охраны: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич)*); перегородки заменены на новые с изменением объемно-планировочного решения (*элемент предмета охраны: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен*); деревянные перекрытия заменены на железобетонные из сборных железобетонных плит (*элемент предмета охраны: междуэтажные перекрытия – местоположение*); лестницы заменены на железобетонные.

В настоящее время здание используется как нежилое, с коммерческими помещениями. В документах Росреестра изменения не учтены, назначение здания сохранилось как многоквартирный жилой дом.

Сведения о праве собственности

Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом» находится в частной собственности (Приложение №10. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенные в государственный кадастр недвижимости).

Характеристика выявленного объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение

Прямоугольное в плане, двухэтажное здание на подвале с пристроенным к юго-западному фасаду объемом ТП.

У северо-западного фасада на всю ширину устроено крыльцо в виде распашной каменной двухмаршевой лестницы.

Крыша вальмовая, материал кровли – металл.

Конструктивная система

Наружные капитальные стены устроены из кирпича.

Внутренняя капитальная стена в уровне 2-го этажа демонтирована; в уровне 1-го и подвального этажей заменена на колонны.

Перекрытия плоские, железобетонные.

В здании устроены современные лестницы.

Объемно-планировочное решение

Историческое объемно-планировочное решение багажного отделения было утрачено в процессе приспособления здания под многоквартирный жилой дом, планировка жилого дома была утрачена после полной замены перегородок в ходе работ 2019–2020 гг.

Архитектурно-художественное решение фасадов

Архитектурно-художественное решение фасадов в стилистических приемах периода эклектики. Материал и характер отделки фасадов - гладкая штукатурка. Материал и характер отделки цоколя – керамогранитной плиткой.

Фасады оформлены пилястрами (углы и фасады через каждые три оси), тягами и выносным венчающим профилированным карнизом.

По горизонтали лицевой фасад разделен междуэтажной штукатурной тягой и завершен венчающим профилированным штукатурным карнизом, верхний ярус которого утрачен при последней реконструкции.

Фасады в уровне первого-второго этажей прорезаны оконными проемами прямоугольной конфигурации.

Северо-западный фасад прорезан двумя дверными проемами с полуциркульной конфигурацией. Над ними устроен поздний металлический козырек на два проема на четырех металлических стойках, оформленный ажурным металлодекором.

Оформление оконных проемов в уровне первого этажа гладкой штукатуркой, в уровне второго этажа перемычки оконных проемов оформлены тягой с дентикулами.

Заполнения оконных проемов поздние металлопластиковые, коричневого цвета, с восстановленным историческим рисунком расстекловки.

У здания три дверных проема прямоугольной конфигурации: по 4-ой и 9-ой осям восточного фасада, по 2-ой и 3-ей осям южного фасада и 2 на северо-западном фасаде. Заполнения дверных проемов – поздние металлопластиковые, коричневого цвета.

Время создания выявленного объекта культурного наследия:

2-я половина XIX века

Сведения об утвержденных границах территории Объекта

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, утвержден заместителем председателя КГИОП Б.М. Кириковым 20.12.2002 (Приложение №7. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия и правового режима земельных участков в указанных границах).

Таблица координат характерных точек границ территории Объекта отсутствует.

Сведения об утвержденных зонах охраны Объекта

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (далее - Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7),

рассматриваемый участок расположен в границах единой охранной зоны 2 Санкт-Петербурга (участок ОЗ-2(21)09).

Методика исследования Объекта

- 1) архивно-библиографические исследования;
- 2) натурное визуальное обследование.

Сведения об утвержденном предмете охраны выявленного Объекта

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А, первоначально был утвержден распоряжением КГИОП от 11.08.2016 №10–397 (Приложение №8. Копия распоряжения об определении предмета охраны).

Распоряжением КГИОП от 22.01.2024 № 117-рп предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А, получил нормативное утверждение без изменения формулировок (Приложение №8. Копия распоряжения об определении предмета охраны).

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

1. Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга: 15 000 городских имен / Авт.-сост. А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев, А. Б. Рыжков и др. СПб: Информационно-издательское агентство «ЛИК», 2013.
2. Горбатенко С. Б. Архитектура Ораниенбаума. Западная дистанция Петергофской дороги. СПб: Историческая иллюстрация, 2014.
3. Горбатенко С. Б. Петергофская дорога. СПб: Историческая иллюстрация; Европейский Дом, 2013.
4. Гусаров А. Ю. Ораниенбаум. Три века истории. СПб: Паритет, 2011.
5. Ораниенбаумский плацдарм // Великая Отечественная война, 1941–1945: энциклопедия / под ред. М. М. Козлова. М.: Советская энциклопедия, 1985.
6. Петров, А.Н. Памятники архитектуры пригородов Ленинграда. Л.: Стройиздат. Ленингр. отд-ние, 1983.
7. Пыляев М. И. Забытое прошлое окрестностей Петербурга. СПб: ЛИГА, 1994.
9. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / Авт.-сост. Алексеева С. В., Балашов Е. А., Владимирович А. Г. и др. СПб: Информационно-издательское агентство «ЛИК», 2002.

Архивные материалы

Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб)

Фонд 256. Опись 9. Дело 14. Об освидетельствовании ветхих торговых бань купца Рубакина в г. Ораниенбауме; план двора. 01.06.1874 - 02.04.1880

Фонд 256. Опись 29. Дело 290. О рассмотрении проекта вокзала на пристани Сидоровского канала в г. Ораниенбауме; чертежи. 29.04.1910–30.10.1910

Центральный государственный архив кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФД СПб)

Шифр АР 245784

Библиотека Академии наук

Отдел рукописей БАН. ОСРК. Оп. 1. Д. 27. Л. 11.

Архив СПбГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга»

ГМИ СПб. I-A-584-к.

Архив ФГБУК «Государственный музей-заповедник «Петергоф» (ГМЗ «Петергоф»)

ГМЗ «Петергоф». ОДМП 32–39-ик 80166/1–8.

Российская национальная библиотека

Отдел картографии. К 2-ЗАП/92-6; К 2-ЗАП/90-8; К 5-О 1/67; К 2-ЗАП/90-8; К 6-О 1/10.

Отдел эстампов. Эот211894; Эот228443; Эот125476.

Фонды Отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП

- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Кронштадтская д.2, лит. А, предусмотренных проектом «Проектная документация на проведение ремонта и реставрации здания с приспособлением под современное использование выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., дом 2» выполненной ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» в 2019 году. (Шифр: 02/03–17)

Интернет-ресурсы

1. Сайт Mo-lomonosov.ru. URL: <https://mo-lomonosov.ru/istoricheskaya-spravka.html>
2. Сайт Citywalls.ru. URL: <http://www.citywalls.ru/house18156.html>

12. Обоснования вывода экспертизы

Здание было построено, предположительно, в 1862–1864 гг. для размещения багажного отделения Ораниенбаумского железнодорожного вокзала. После 1918 года здание было приспособлено под многоквартирный жилой дом на 14 квартир. Таким образом, наименование выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» не отражает историческую функцию здания. Объемно-планировочное решение в здании было кардинально изменено в связи с радикальным изменением функции. При этом не были выявлены исторические планы здания для уточнения исторического объемно-планировочного решения.

В ходе архивно-библиографических изысканий проектных чертежей рассматриваемого здания обнаружить не удалось, в связи с чем вопрос об авторстве может быть решен только предположительно: архитектор Ф. Л. Миллер, являющийся автором здания станции Ораниенбаум.

Железнодорожная станция Ораниенбаум является тупиковой, железная дорога до Ораниенбаума стала продолжением Петергофской железной дороги. Строительство дороги относится к периоду эклектики, начавшейся с распадом классицизма, бурным экономическим ростом начала 1850-х, а затем периодом экономической депрессии и промышленного спада 1860-х, вызванных проигрышем в Крымской войне. Черты эклектики нашли свое отражение в архитектурном решении здания станции и багажного отделения.

Однако архитектурно-художественная отделка фасадов рассматриваемого здания в стиле эклектики является лапидарной и типовой для архитектуры г. Ломоносова и г. Санкт-

Петербурга и широко представлена в оформлении фасадов зданий городских улиц.

Основными характеристиками оформления фасадов является ритмичность протяженных и симметрия торцевых фасадов, четкость и простота форм. Пилястры простых форм, гладко оштукатуренная основная плоскость фасадов, простые наличники окон, профилированные тяги – эти элементы объединяют оформление здания с окружающей исторической застройкой, в первую очередь со зданием вокзала.

Необходимо отметить, что здание вокзала при постройке имело иное оформление фасадов, с более ярко выраженными элементами эклектики. После значительных разрушений, полученных во время Великой Отечественной войны, здание было восстановлено в 1940-х годах с изменением фасадов и в таком виде дошло до настоящего времени. В связи с тем, что здание багажного отделения является частью комплекса вокзала, можно предположить, что первоначально здание багажного отделения также имело иной вид. Косвенно это подтверждается изображением привокзальной площади, датированным 1895–1903 гг., где виден фрагмент здания багажного отделения (или перед зданием расположено еще одно одноэтажное, возможно, пристроенный дополнительный объем – но он не обозначен ни на одной из карт города, или отличающееся оформление первого этажа здания багажного отделения).

Современное оформление фасадов здания бывшего багажного отделения станции Ораниенбаум представляет собой использование простых форм и элементов, что может быть объяснено с одной стороны функциональной простотой (здание утилитарное, не предполагает выразительного оформления фасадов), с другой стороны необходимостью вписать его в уже существующую застройку, с учетом послевоенных ремонтных работ.

Кроме того, изменение первоначальной утилитарной функции здания, возводимого как багажное отделение ораниенбаумского вокзала, на жилую, повлекшее утрату первоначального объемно-планировочного решения при приспособлении под жилые помещения и изменение объемно-пространственных характеристик путем пристройки объема котельной значительно снижают ценность здания с точки зрения истории развития архитектуры вокзальных построек.

В 2013 году жилой дом был расселен, в 2016 году продан в частную собственность. В 2019–2020 гг. был проведен капитальный ремонт здания без разрешения КГИОП. Во время работ были частично утрачены элементы предмета охраны, утвержденные распоряжением КГИОП от 11.08.2016 №10–397 (новое распоряжение КГИОП от 22.01.2024 № 117-рп):

- внутренняя продольная капитальная стена в уровне 2-го этажа была демонтирована и замена на колонны в уровне 1-го и подвального этажей;
- деревянные перекрытия были заменены на железобетонные из сборных железобетонных плит;
- исторические лестницы были заменены на железобетонные;
- перегородки заменены на новые с изменением объемно-планировочного решения;
- исторический материал отделки цоколя - известняк;
- был изменен верхний ярус исторического профиля венчающего профилированного штукатурного карниза;
- были изменены габариты и конфигурация крыши;
- существующие заполнения оконных проемов были заменены на металлопластиковые, коричневого цвета.

Учитывая объем выполненных работ, к настоящему времени здание перестало в полной мере соответствовать критериям подлинности: подлинности «материала», подлинности

«мастерства» исполнения и подлинности первоначального «замысла».

Однако, измененные элементы и конструкции здания не определяют его главные ценностные характеристики и черты исторического здания, определяющие здание как объект культурного наследия.

Таким образом, рассматриваемое здание не является уникальным, выдающимся или имеющим особое значение с точки зрения развития архитектуры. В настоящее время здание выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» представляет собой пример рядовой, утилитарной застройки, типовой для архитектуры г. Ломоносова и г. Санкт-Петербурга и широко представленной в застройке городских улиц, что определяет отсутствие **историко-архитектурной и художественной ценности** объекта.

Здание входит в комплекс привокзальной площади. Территория участка, на котором расположено здание, ограничено с севера железнодорожной платформой, с юга – зданием магазина, пристроенного к жилому дому (Кронштадтская, 4), с востока – пустырем вдоль ж.д. путей, с запада – Привокзальной площадью. Размещение исследуемого здания подчинено размещению здания вокзала, являющегося доминантой в городской застройке, подчиняющей планировку города. Рассматриваемое здание не является доминантой, не определяет размерность застройки, не является важным градообразующим элементом квартальной застройки, особая **градостроительная ценность** объекта отсутствует.

В ходе историко-архивных и библиографических исследований исторические сведения, указывающие на **мемориальную ценность** выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», не выявлены.

Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, не обладает достаточной градостроительной, историко-архитектурной, мемориальной или научной ценностью для включения в Реестр в качестве объекта культурного наследия федерального, регионального или муниципального значения, имеющего особое значение для истории и культуры Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или для истории и культуры муниципального образования.

Рассмотренная документация дает основание считать не обоснованным включение в Реестр выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2 (Кронштадтская ул., д. 2, литера А).

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (далее - Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7), рассматриваемый участок расположен в границах единой охранной зоны 2 Санкт-Петербурга (участок ОЗ-2(21)09).

Согласно режиму использования земель, на территории данной охранной зоны (ОЗ-2) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, устанавливаются в том числе следующие запреты:

п. 16.1.3. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. 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);

п.16.1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки...

В соответствии с «Раздел 3. Основные понятия и термины» Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 историческим является в том числе здание, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 г., деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение, построенное до 1917 г. (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Таким образом, сохранность объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А, в случае не включения в Реестр обеспечивается Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 как исторического здания в границах единой охранной зоны 2 Санкт-Петербурга (участок ОЗ-2(21)09).

13. Вывод экспертизы

Не обосновано включение выявленного объекта культурного «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (отрицательное заключение).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Приложение №1. Историческая справка

Приложение №2. Иконография

Приложение №3. Выкопировка из приказа о включении в список выявленных объектов культурного наследия

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

Приложение №5. Ситуационный план

Приложение №6. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы

Приложение №7. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия и правового режима земельных участков в указанных границах

Приложение №8. Копия распоряжения об определении предмета охраны

Приложение №9. Копия технического паспорта объекта культурного наследия

Приложение №10. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенные в государственный кадастр недвижимости

Приложение №11. Договор на проведение государственной историко-культурной экспертизы

15. Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания экспертом и датой окончания экспертизы:

30 июня 2025 г.

Я, Макарова Мария Валерьевна, в соответствии с законодательством Российской Федерации несу ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте.

ПОДПИСАНО УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСЬЮ

(в соответствии с постановлением Правительства РФ от 27.04.2017 № 501)

**Эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы:
Макарова Мария Валерьевна**

Приложение №1

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, в целях обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Историческая справка

История г. Ломоносов ведет свое начало с 1710-х гг., когда эти земли были пожалованы Петром I своему ближайшему сподвижнику А. Д. Меншикову (1673–1729)¹. Не позднее 1711 г. здесь началось активное строительство усадьбы, включающей дворец, парк с фонтанами, оранжереи, зверинец и т. п. Само поселение возникло от слободы, которая была основана одновременно с закладкой дворца и устройством хозяйственных объектов Меншикова – кирпичных заводов, пильных мельниц и перевалочного порта².

Историческое название поселения – Ораниенбаум – обычно трактуется как «Померанцевое дерево» (от нем. или голл. *Oranienbaum*)³. Однако существует иная версия названия топонима – «Древо Оранских», в честь короля Англии и наместника Нидерландов Вильгельма III Оранского (1650–1702), к которому с восхищением относился Петр Великий. В просторечии в русифицированном варианте Ораниенбаум называли Рамбов, а в переписке самого Меншикова встречается название Ранибом⁴. Бытовали также финский и немецкий варианты упрощенного наименования – *Ramrova* и *Raneburg*⁵.

В первой половине XVIII в. слобода, расположенная в восточной части усадебной территории Меншикова в районе течения р. Караста (вдоль дороги на нижней террасе), быстро росла.

В 1739 г. она уже насчитывала 44 жилых и 4 казенных дворов, а также 3 казармы⁶.

К 1740-м гг. относится создание первого плана регулярной застройки поселения, связанного с устройством в Ораниенбауме резиденции великого князя Петра Федоровича⁷. Данный план регламентировал отведение определенных участков земли для придворных, духовенства и остального населения⁸.

В 1752 г. площадь поселения была увеличена за счет присоединения к нему территории дачи Урусовой.

В 1750–1770 гг. ведется активное каменное строительство.

К 1764 г. по проекту архитектора П. Патона при въезде в слободу были возведены массивные каменные ворота с двумя кордегардиями в стиле барокко, а к 1771 г. были построены два каменных моста на Большой улице (через р. Караста и ров)⁹.

¹ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга... С. 599.

² Горбатенко С. Б. Петергофская дорога. СПб: Историческая иллюстрация; Европейский Дом, 2013. С. 398.

³ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга... С. 599.

⁴ Там же.

⁵ Там же.

⁶ Горбатенко С. Б. Петергофская дорога... С. 399.

⁷ Там же.

⁸ Там же.

⁹ Там же.

В 1780 г. Ораниенбаум получил статус уездного города в составе Петербургской губернии. Тогда же был учрежден городской герб, на котором было изображено померанцевое дерево (как и на гербе Оранских)¹⁰.

В 1784 г. императрица Екатерина II утвердила новый генеральный план застройки Ораниенбаума, предложенный архитектором И. Лемом. План предусматривал перестройку ансамбля главной городской площади, возведение на ней новой церкви, зданий присутственных мест¹¹.

Известно описание одного из каменных домов Ораниенбаума того периода, которое позволяет представить внешний облик городской застройки. Дом прапорщика Градинского описан следующим образом: «Здание двухэтажное, с очень низким первым этажом, увенчано мансардой. Окна первого этажа полуциркульные, без наличников. Каждый этаж декорирован пилястрами»¹².

С 1796 г. Ораниенбаум являлся собственностью великого князя Александра Павловича, будущего императора Александра I (1777–1825), а с 1831 г. перешел во владение его младшего брата – великого князя Михаила Павловича (1798–1849) и его семьи¹³.

В 1800 г. император Павел I открыл военную страницу истории города – в Ораниенбауме был расквартирован лейб-гвардии Гарнизонный батальон. Впоследствии город не раз становился местом дислокации воинских частей. С 1836 по 1862 г. в нем находился лейб-гвардии Волынский полк. С 1826 г. – несколько частей, которые являлись предшественниками Офицерской стрелковой школы, которая была образована в 1882 г. В конце 1880-х гг. в город передислоцировали 147-й пехотный Самарский полк. Выполняя помимо сугубо военной еще и важную социокультурную функцию в истории Ораниенбаума, воинские части оставили после себя и ряд архитектурных объектов, являющихся неотъемлемой частью всего градостроительного облика города – казармы, лазареты, госпитали, манеж, дома для офицеров, сады, полковую церковь. Более того, необходимость строительства новых зданий военного назначения, диктовал развитие градостроительной сферы в целом, при котором появлялись новые кварталы, улицы, сады и гидротехнические сооружения¹⁴.

В XIX в. город продолжал развиваться. В 1820-е гг. был осуществлен проект В. П. Стасова по возведению комплекса здания полиции и пожарной части, к 1829 г. по проекту

¹⁰ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга... С. 599.

¹¹ Горбатенко С. Б. Петергофская дорога... С. 399.

¹² Гусаров А. Ю. Ораниенбаум. Три века истории. СПб: Паритет, 2011. С. 227.

¹³ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга... С. 599.

¹⁴ Горбатенко С. Б. Петергофская дорога... С. 401.

А. М. Горностаева построены новые городские ворота, поскольку «старые» уже не могли «сдерживать» растущую застройку, а в 1830–1840-х гг. возведен комплекс казарм и госпиталя для гвардейского полка¹⁵.

Несмотря на очевидную «милитаризацию» Ораниенбаума в XIX в., его градостроительный облик формировали не только постройки военного ведомства. В первой половине столетия происходит активное строительство частных домов. Именно частная застройка во многом определяла облик города, особенно его «приморской» части вдоль основной магистрали – Большого (Дворцового) проспекта – ведущего к дворцово-парковому комплексу. Как правило, частные дома были выстроены в стиле классицизма, деревянными, в один или два этажа¹⁶. К середине XIX в. в Ораниенбауме появляются частные дома в готическом стиле¹⁷.

Во второй половине XIX в. важнейшим фактором развития всего города стала прокладка до него ветки Балтийской железной дороги, движение по которой открылось 7 июня 1864 г.¹⁸

Строительство Петергофской железной дороги началось в 1853 г. Строилась на частные средства. Участок от Санкт-Петербурга до Петергофа был открыт для движения 21 июля 1857 г., т.н. Красносельская ветвь Петергофской дороги запущена в эксплуатацию 14 июня 1859 г., а Ораниенбаумский участок дороги строился с августа 1862 г.¹⁹. Полная протяженность дороги составила 38,4 версты в 2 пути²⁰.

История Ораниенбаумского участка железной дороги началась в мае 1862 г., когда главному инициатору строительства всей дороги барону Александру Людвиговичу фон Штиглицу (1814–1884) было дозволено за собственный счет продолжить двухпутную железнодорожную линию от Петергофа до Ораниенбаума и устроить там морскую пристань для содержания пароходного сообщения между Ораниенбаумом и Кронштадтом. В высочайше учрежденном положении об Ораниенбаумской дороге для возмещения капитала, затраченного на ее строительство, в случае образования общества Петергофской железной дороги барону Штиглицу позволялось выпустить 2 000 акций по 500 руб. каждая (всего на 1 млн руб.). Протяженность ее составляла 11,2 версты.

Петергофская железная дорога начиналась от Обводного канала, недалеко от станции Варшавской железной дороги. Проходя через дачную местность, дорога огибала

¹⁵ Горбатенко С. Б. Петергофская дорога... С. 401.

¹⁶ Там же. С. 402.

¹⁷ Там же.

¹⁸ Там же. С. 403.

¹⁹ Там же. С. 121–122.

²⁰ Там же. С. 120.

Финский залив, доходила до станции в Петергофе, расположенной за парком Александрии, далее продолжалась за Новым и Старым Петергофом, поворачивала у деревни Мартышкиной к берегу Финского залива, пересекала шоссе и следовала вдоль берега до Ораниенбаума, где находилась конечная станция. От нее дорога доходила до Ораниенбаумской купеческой пристани²¹.

По состоянию на 1865 г. подвижной состав Петергофской дороги состоял из 8 паровозов, 175 пассажирских и 46 товарных вагонов²². Общее количество пассажирских мест составляло более 6 тысяч, а грузоподъемность перевозок составляла более 313 т багажными и более 260 т товарными вагонами²³.

К началу эксплуатации Ораниенбаумского участка, по проекту Ф. Л. Миллера было построено здание вокзала, которое сформировало вокруг себя новую городскую площадь – Привокзальную. На ней к 1868 г. был разбит сад, выстроена эстрада и театр²⁴.

Таким образом, привокзальная площадь стала центром общественной жизни Ораниенбаума.

Впоследствии благодаря железнодорожному сообщению с Петербургом, Ораниенбаум превратился в один из главнейших дачных центров вокруг столицы. Например, за первый год движения по участку до Ораниенбаума, в город прибыло 53 418 пассажиров, а в следующем 1865 г. уже 89 287 человек²⁵.

В начале XX в. именно дачная застройка будет во многом определять архитектурный облик города.

В 1870–1880-е гг. возводятся портовые сооружения, в 1887–1889 гг. вдоль линии железной дороги сооружается канал Пароходного товарищества, благодаря чему стала возможна посадка пассажиров на водный транспорт прямо у вокзала²⁶.

Портовый комплекс Ораниенбаума между вокзалом и побережьем продолжал развиваться в начале XX в. Здесь были построены лесопильный завод и городской театр, взамен сгоревшего возле железнодорожного вокзала. Рядом были оборудованы стоянки для яхт и городские купальни²⁷.

В начале XX в. в Ораниенбауме складываются две основные архитектурные тенденции, повлиявшие на развитие его градостроительной структуры – активное строительство на центральных улицах новых каменных, как правило, трехэтажных домов,

²¹ См.: Петергофская железная дорога, 1853–1869 / Т. И. Иванова, В. Б. Мартиров. СПб, 2006.

²² Сборник сведений о железных дорогах в России. 1867 г. Отд II. СПб, 1867. С. 134.

²³ Сборник сведений о железных дорогах в России... С. 134.

²⁴ ЦГИА СПб. Ф. 256. Оп. 9. Д. 14. Л. 14.

²⁵ Сборник сведений о железных дорогах в России... С. 140.

²⁶ Горбатенко С. Б. Петергофская дорога... С. 403.

²⁷ Там же. С. 404.

явившихся неким аналогом столичных доходных домов, а также появление в большом количестве деревянных домов дачного типа²⁸. Стилистика частных домов была самая разнообразная. Встречались элементы русского, готического, швейцарского стилей. Важной новой доминантой города стал перестроенный собор в честь архистратига Михаила, возведенный в 1914 г. по проекту архитектора А. К. Миняева.

После революционных событий 1917 г. хозяйственная и архитектурная сферы жизни города пришли в упадок.

Тем не менее, в годы Великой Отечественной войны, благодаря организации так называемого Ораниенбаумского плацдарма, не позволившего немецким войскам занять южное побережье Финского залива на участке от Керново до Петергофа, удалось сохранить как сам город, так и дворцово-парковый ансамбль Ораниенбаума от катастрофических разрушений, которым подверглись остальные пригороды Ленинграда²⁹.

28 февраля 1948 г. Ораниенбаум был переименован в честь великого русского ученого-естествоиспытателя, поэта, художника, историка, М. В. Ломоносова³⁰. Присвоение городу имени Ломоносова было связано с тем, что в XVIII в. в окрестностях поселения в местечке Усть-Рудицы находилась принадлежавшая ученому усадьба с фабрикой цветного стекла.

Советский период в истории г. Ломоносов характеризуется низким уровнем стремления властей к сохранению городской исторической застройки, при активизации нового жилого и промышленного строительства. В городе появляются целые микрорайоны, застроенные панельными многоэтажными домами.

При этом в исторической части города были утрачены многие здания, построенные в XIX - начале XX вв. Это стало итогом реализации утвержденного генерального плана развития пригородов на южном побережье Финского залива³¹.

За последние 30 лет, в ходе саморазрушения, пожаров, сноса и перестройки, процесс утраты ряда исторических зданий в г. Ломоносов продолжался.

Несмотря на многочисленные утраты архитектурных объектов в исторической части г. Ломоносов в XX в., главная достопримечательность данного пригорода – дворцово-парковый ансамбль – сохранился, с некоторыми оговорками, практически в первоизданном виде. Модные архитектурно-художественные тенденции второй половины XVIII–начала XIX вв., под влиянием которых сформировался ансамбль Павловска и зримо

²⁸ Там же. С. 405.

²⁹ Ораниенбаумский плацдарм // Великая Отечественная война, 1941–1945: энциклопедия / под ред. М. М. Козлова. М.: Советская энциклопедия, 1985. С. 512

³⁰ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга... С. 599.

³¹ Горбатенко С. Б. Петергофская дорога... С. 405.

изменились ансамбли Петергофа и Царского Села, практически не коснулись Ораниенбаумского дворцово-паркового ансамбля³². Например, во множестве сохранилась подлинная отделка дворцовых интерьеров XVIII в.³³. Данное обстоятельство справедливо выделяет его из всех пригородных дворцово-парковых ансамблей Санкт-Петербурга и придает ему особую значимость.

Рассматриваемое здание расположено на углу Кронштадтской улицы и Привокзальной площади. Первоначальное наименование Кронштадтской улицы – Морской переулок³⁴. Данный топоним появился во второй половине XVIII в. и был связан с тем, что переулок вел к берегу Финского залива³⁵. 27 февраля 1869 г. переулок получил новое название – Кронштадтский³⁶. Данное название было обусловлено нахождением поблизости пристани «Товарищества пароходного сообщения между Кронштадтом, Ораниенбаумом и Петербургом» (позже – «Пароходное товарищество «Заря»»). Свое название переулок сохранил и при Советской власти. В 1950-х гг. Кронштадтский переулок получил статус улицы³⁷. В настоящее время Кронштадтская улица проходит от железнодорожного вокзала г. Ломоносов до Дворцового проспекта.

Топоним «Привокзальная площадь» известен с 1864 г. и своим появлением обязан развитию железнодорожного транспорта в России в XIX веке, в частности прокладной ветки Балтийской железной дороги до Ораниенбаума и строительством в городе здания вокзала. В октябре 1931 г. площадь получила новое название – площадь Жертв Революции, поскольку в нынешнем Привокзальном сквере было устроено большое военное захоронение. Здесь были погребены участники подавления Кронштадтского восстания 1921 г., перезахоронены участники восстания 1-го Ораниенбаумского пулеметного запасного полка Ораниенбаумского гарнизона (1917 г.), а также летчики К. Техтель и А. Бахвалов, погибшие в 1919 г.³⁸. 10 декабря 2009 г. площади было возвращено историческое название «Привокзальная».

В ходе архивно-библиографических изысканий автора проекта и дату строительства установить не удалось.

³² Петров А. Н. Памятники архитектуры пригородов Ленинграда. Л.: Стройиздат. Ленингр. отд-ние, 1983. С. 485.

³³ Там же.

³⁴ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга: 15 000 городских имен / Авт.-сост. А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев, А. Б. Рыжков и др. СПб: Информационно-издательское агентство «ЛИК», 2013. С. 809.

³⁵ Там же.

³⁶ Там же.

³⁷ Там же.

³⁸ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга... С. 813.

В соответствии со сведениями приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 здание было построено во второй половине XIX века.

Здание было построено в качестве багажного отделения при Ораниенбаумском вокзале.

На плане города Ораниенбаума 1867 года видно подходящую линию железно дороги к восточному фасаду рассматриваемого объекта.

С северной стороны располагался служебный вход, а с южной - двери для погрузочно-разгрузочных работ. Здесь же располагалась и служба военных перевозок.

В начале XX в. к северо-западному фасаду здания было пристроено строение котельной.

После 1918 года багажное отделение было переоборудовано в жилой дом, в котором оборудовали 14 жилых квартир.

Жилой дом было расселен в 2013 г.

В 2016 г. в интерьерах здания были начаты демонтажные работы.

В 2019 г. по проекту «Проектная документация на проведение ремонта и реставрации здания с приспособлением под современное использование выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., дом 2», разработанному ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» в 2019 году. (Шифр: 02/03-17), получившему положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы был проведен капитальный ремонт здания с заменой межэтажных перекрытий, конструкции кровли, демонтажом внутренней капитальной стены в уровне 2-го этажа и заменой ее на колонны в уровне 1-го этажа и подвала, заменой внутренних лестниц, оконных заполнений.

В настоящее время в здании ведутся работы по приспособлению для современного использования в коммерческих целях.

Список использованной литературы и просмотренных архивных дел:

1. Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга: 15 000 городских имен / Авт.-сост. А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев, А. Б. Рыжков и др. СПб: Информационно-издательское агентство «ЛИК», 2013.
2. Вульф А. История железных дорог Российской империи. М.: РИПОЛ классик, 2016.
3. Горбатенко С. Б. Архитектура Ораниенбаума. Западная дистанция Петергофской дороги. СПб: Историческая иллюстрация, 2014.
4. Горбатенко С. Б. Петергофская дорога. СПб: Историческая иллюстрация; Европейский Дом, 2013.
5. Гусаров А. Ю. Ораниенбаум. Три века истории. СПб: Паритет, 2011.
6. Ораниенбаумский плацдарм // Великая Отечественная война, 1941–1945: энциклопедия / под ред. М. М. Козлова. М.: Советская энциклопедия, 1985.
7. Петергофская железная дорога, 1853–1869 / Т. И. Иванова, В. Б. Мартиров. СПб: ИП Вельмога, 2006.
8. Петров А. Н. Памятники архитектуры пригородов Ленинграда. Л.: Стройиздат. Ленингр. отд-ние, 1983.
9. Пыляев М. И. Забытое прошлое окрестностей Петербурга. СПб: ЛИГА, 1994.
10. Сборник сведений о железных дорогах в России. 1867 г. Отд I, II. СПб, 1867.
11. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / Авт.-сост. Алексеева С. В., Балашов Е. А., Владимирович А. Г. и др. СПб: Информационно-издательское агентство «ЛИК», 2002.

Архивные материалы

Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб):

ЦГИА СПб. Ф. 256. Оп. 9. Д. 14. Об освидетельствовании ветхих торговых бань купца Рубакина в г. Ораниенбауме; план двора. 01.06.1874 - 02.04.1880

ЦГИА СПб. Ф. 256. Оп. 29. Дело 290

Центральный государственный архив кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб):

Шифр АР 245784

Библиотека Академии наук:

Отдел рукописей БАН. ОСРК. Оп. 1. Д. 27. Л. 11.

Архив СПбГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга»:

ГМИ СПб. I-A-584-к.

Архив ФГБУК «Государственный музей-заповедник «Петергоф» (ГМЗ «Петергоф»):
ГМЗ «Петергоф». ОДМП 32-39-ик 80166/1-8.

Российская национальная библиотека:

Отдел картографии. К 2-ЗАП/92-6; К 2-ЗАП/90-8; К 5-О 1/67; К 2-ЗАП/90-8; К 6-О 1/10.

Отдел эстампов. Эот211894; Эот228443; Эот125476.

Фонды Отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП:

- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Кронштадтская д. 2, лит. А, предусмотренных проектом «Проектная документация на проведение ремонта и реставрации здания с приспособлением под современное использование выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., дом 2» выполненной ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» в 2019 году. (Шифр: 02/03-17)

- Паспорт объекта, 2001 г.

Интернет-ресурсы:

1. Сайт Mo-lomonosov.ru. URL: <https://mo-lomonosov.ru/istoricheskaya-spravka.html>.
2. Сайт Citywalls.ru. URL: <http://www.citywalls.ru/house18156.html>.

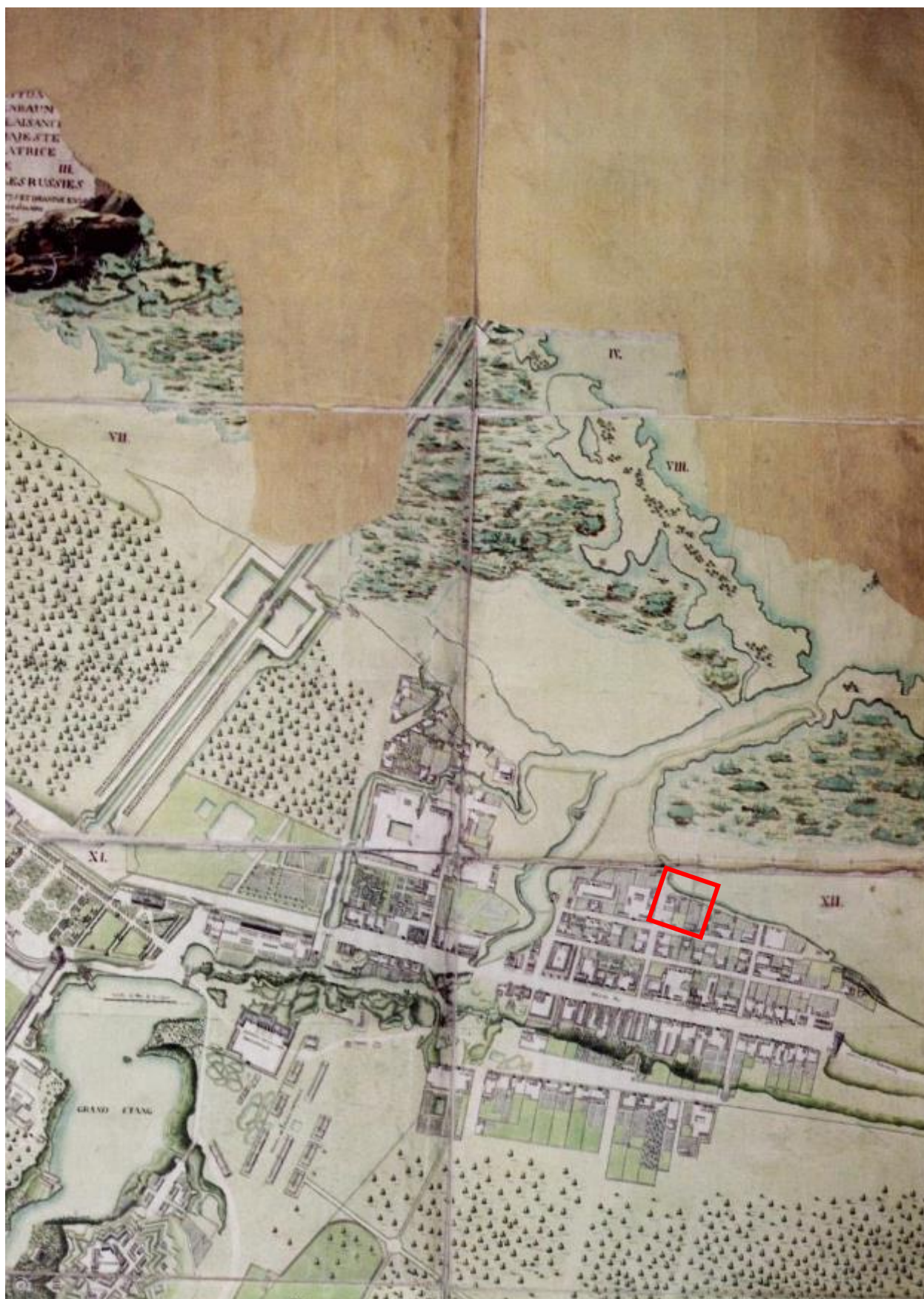
Приложение №2

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, в целях обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Иконография



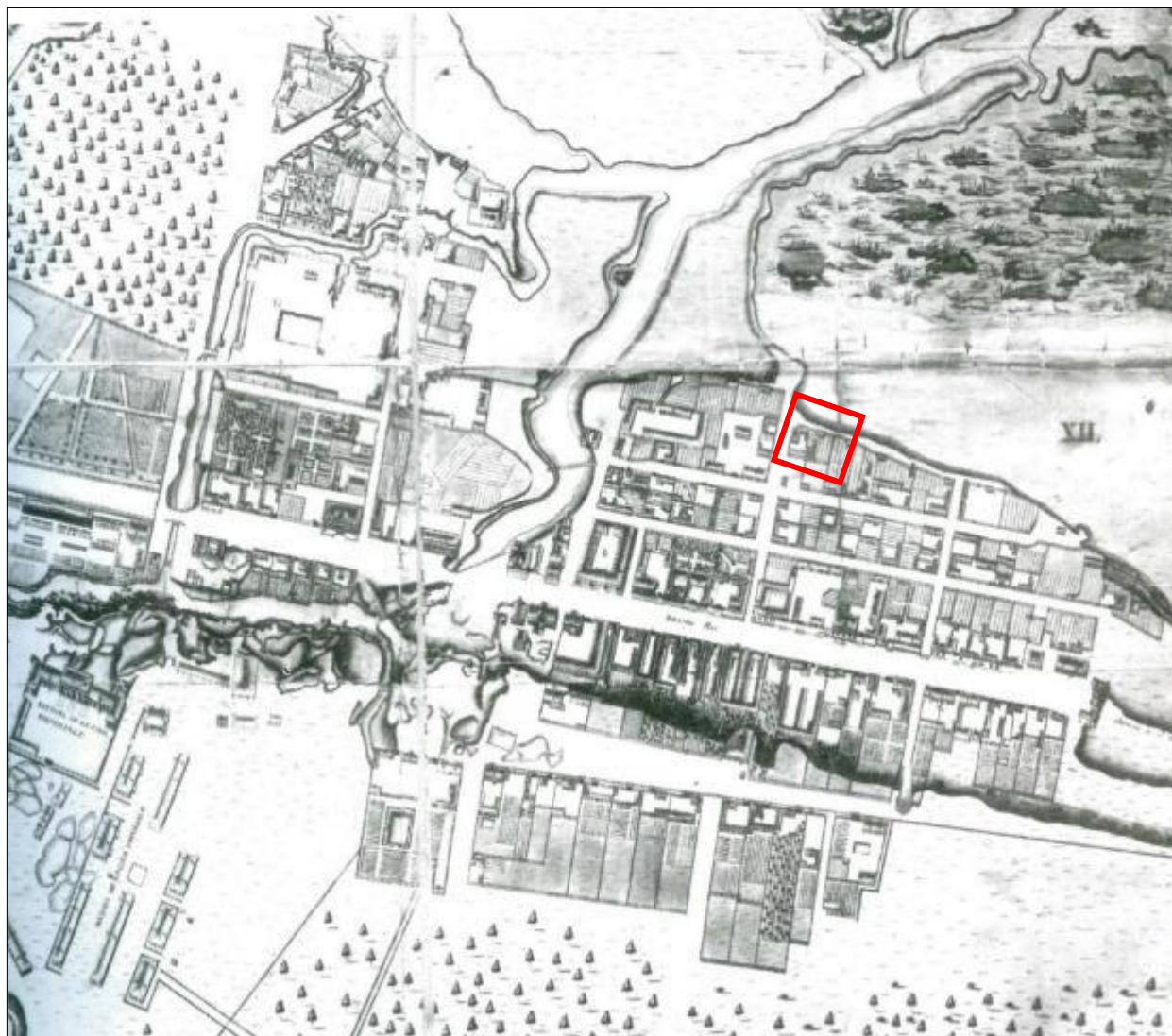
1. Местность Ораниенбаума в допетровское время. Карта из атласа 1670-х гг. Фрагмент // Отдел рукописей БАН. ОСПК. Оп. 1. Д. 27. Л. 11.



2. Аксонометрический план Ораниенбаума П. А. де Сент-Илера 1775 г. Фрагмент // ГМИ СПб. I-A-584-к.



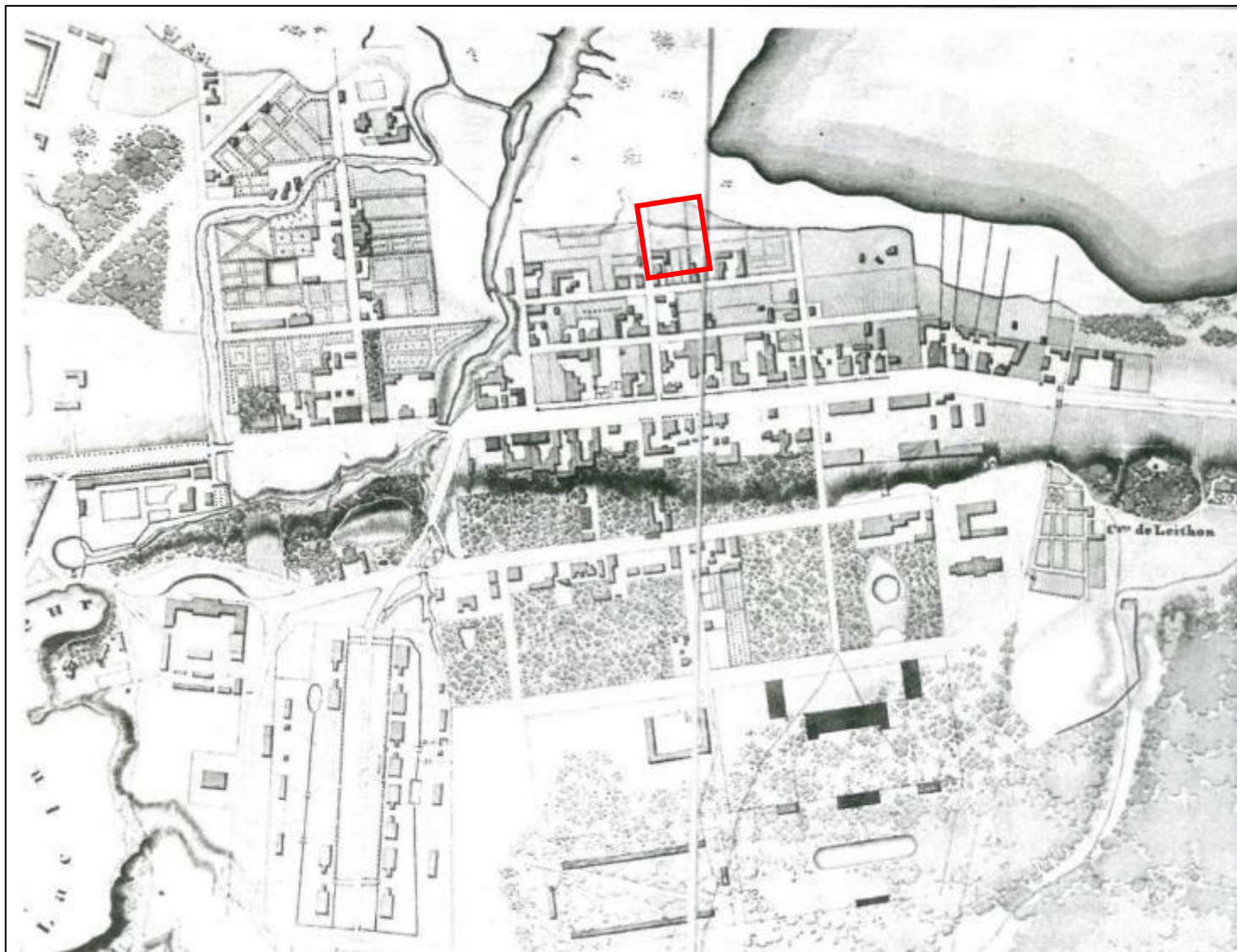
3. План Ораниенбаума 1770-х гг. Фрагмент // ГМЗ «Петергоф». ОДМП 32-39-ик 80166/1-8.



4. Ораниенбаум. Аксонометрический план 1775 г. Фрагмент. // Горбатенко С. Б. Архитектура Ораниенбаума. Западная дистанция Петергофской дороги. 2014. С. 277.



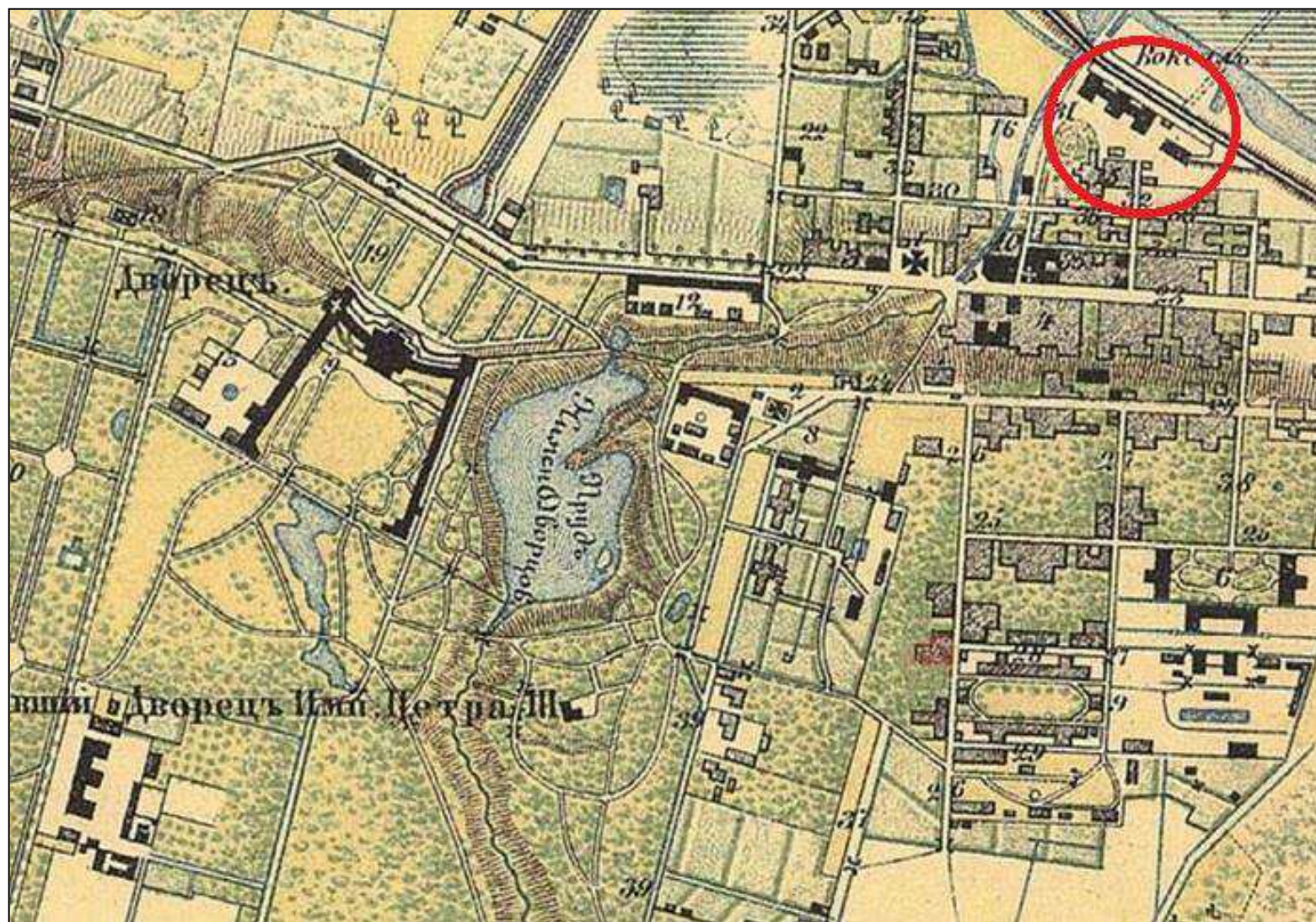
5. Карта Санкт-Петербургской губернии 1792 года. Фрагмент // РНБ Отдел картографии. К 2-ЗАП/92-6.



6. Ораниенбаум. План города 1832 г. (с корректировками 1840-х гг.). Фрагмент // Горбатенко С. Б. Архитектура Ораниенбаума. Западная дистанция Петергофской дороги. 2014.



7. Топографическая карта частей Санкт-Петербургской и Выборгской губерний. 1860. Фрагмент // РНБ Отдел картографии. К 2-ЗАП/90-8.



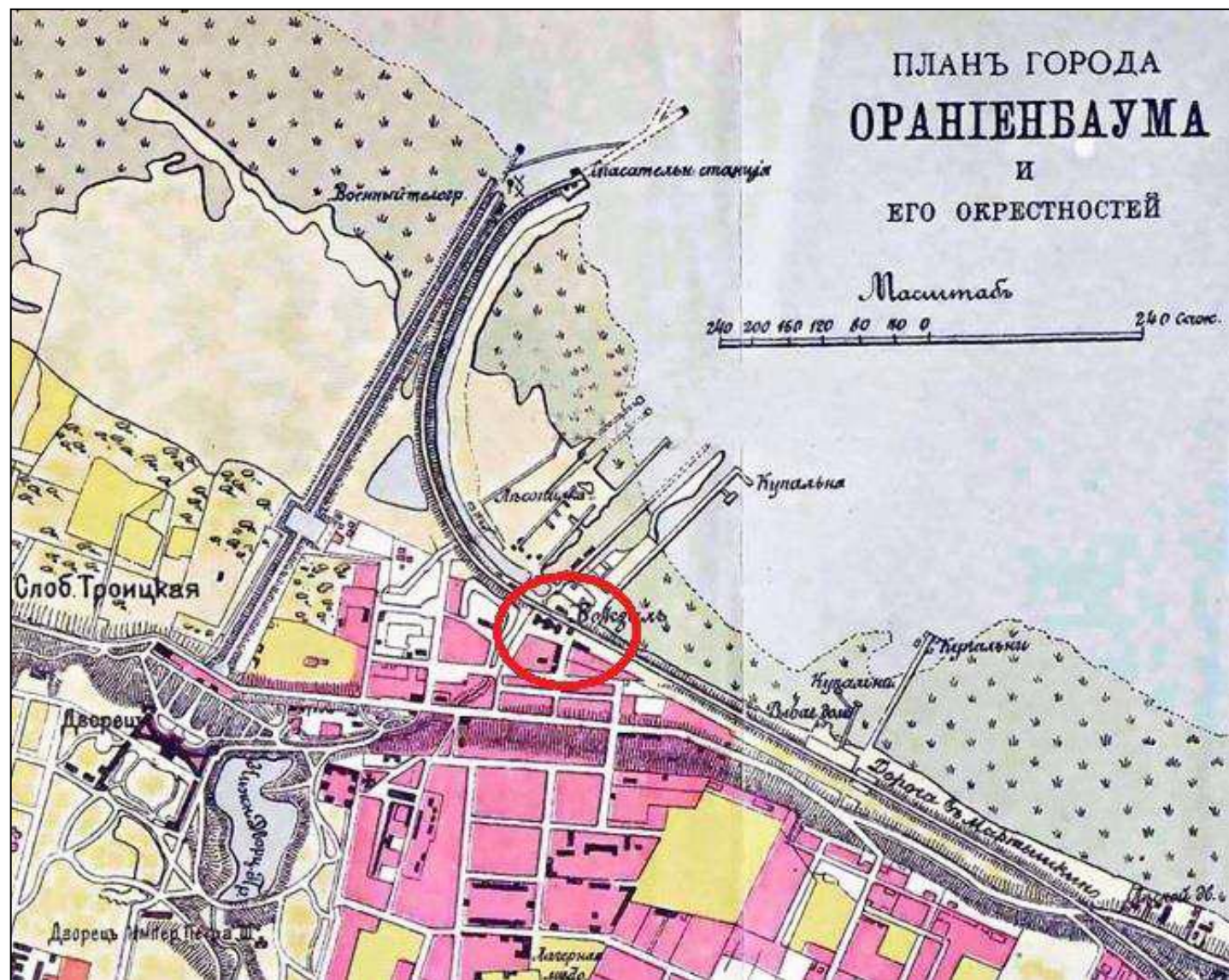
8. План города Ораниенбаум. 1867 г. Фрагмент // РНБ. Отдел картографии. К 5-О 1/67



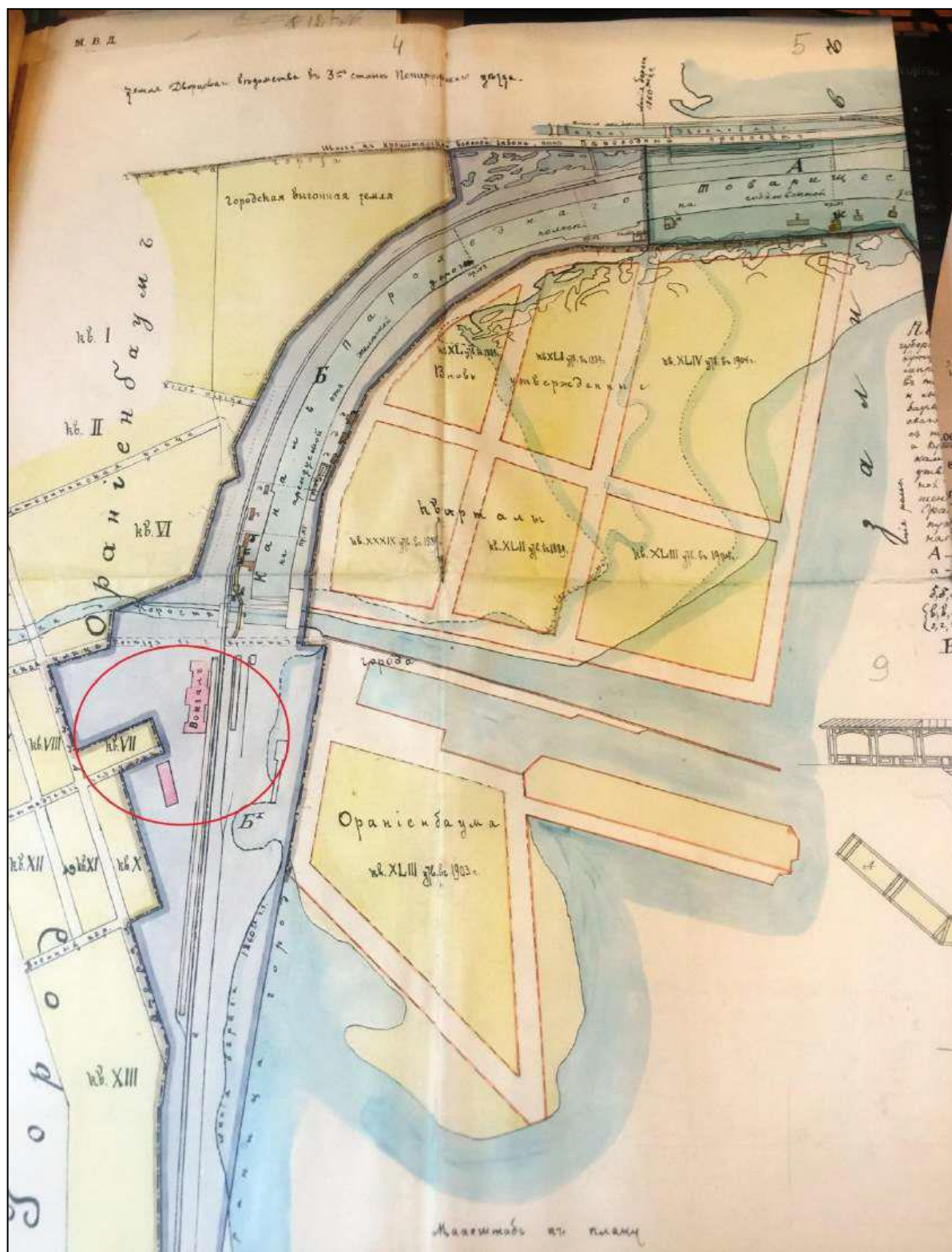
9. Район Ораниенбаума. Военно-топографическая карта, верстовка. 1890. Фрагмент // РНБ Отдел картографии. К 2-ЗАП/90-8.



10. Вокзал. Ораниенбаум. Открытка. Издательство А. Графа, Ораниенбаум. Типография А.И. Вильборга. 1895-1903. // РНБ Отдел эстампов. Эот211894.



11. Фрагмент плана города Ораниенбаум и его окрестностей. 1910 г. Фрагмент // РНБ. Отдел картографии. К 6-О 1/10.



12. Фрагмент плана пристройки к вокзалу на Ораниенбаумской пристани
Пароходного товарищества «Заря», 1911–1913 гг. // ЦГИА СПб. Ф. 256. Оп. 29.
Дело 290



13. Вид на Привокзальную площадь и железнодорожный вокзал Ораниенбаума, 1910 г. // РНБ Отдел эстампов. Эот228443.



14. Вокзал Ораниенбаума. Открытка. Изд. А.Граф №16. 1905-1915 // РНБ Отдел эстампов. Эот125476.



15. План г. Ораниенбаум 1915 г. // Весь Петроград. СПб., 1915



16. Вид на железнодорожный вокзал г. Ломоносов и здание багажного отделения со стороны пл. Жертв Революции (Привокзальной пл.), конец 1950-х гг. // ЦГАКФФД СПб. АР 245784



17. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 2012 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



18. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 2012 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



19. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 2012 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



20. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 2012 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



21. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 2013 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



22. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 01.10.2016 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



23. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 01.10.2016 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



24. Интерьеры выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 01.10.2016 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



25. Интерьеры выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 01.10.2016 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



26. Интерьеры выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 01.10.2016 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



27. Интерьеры выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 01.10.2016 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



28. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 04.06.2017 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



29. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 04.06.2017 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



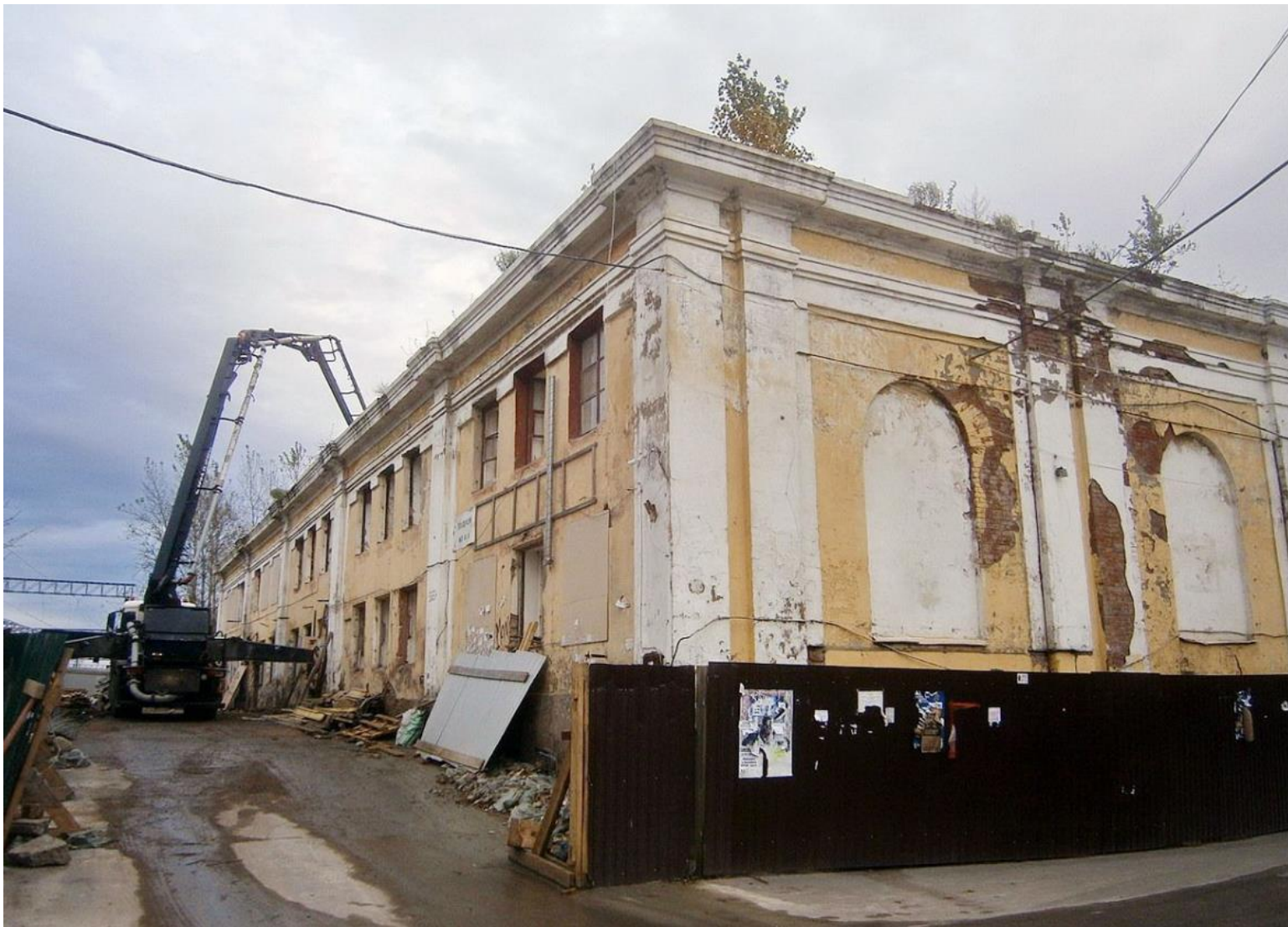
30. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 04.06.2017 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



31. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 04.06.2017 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



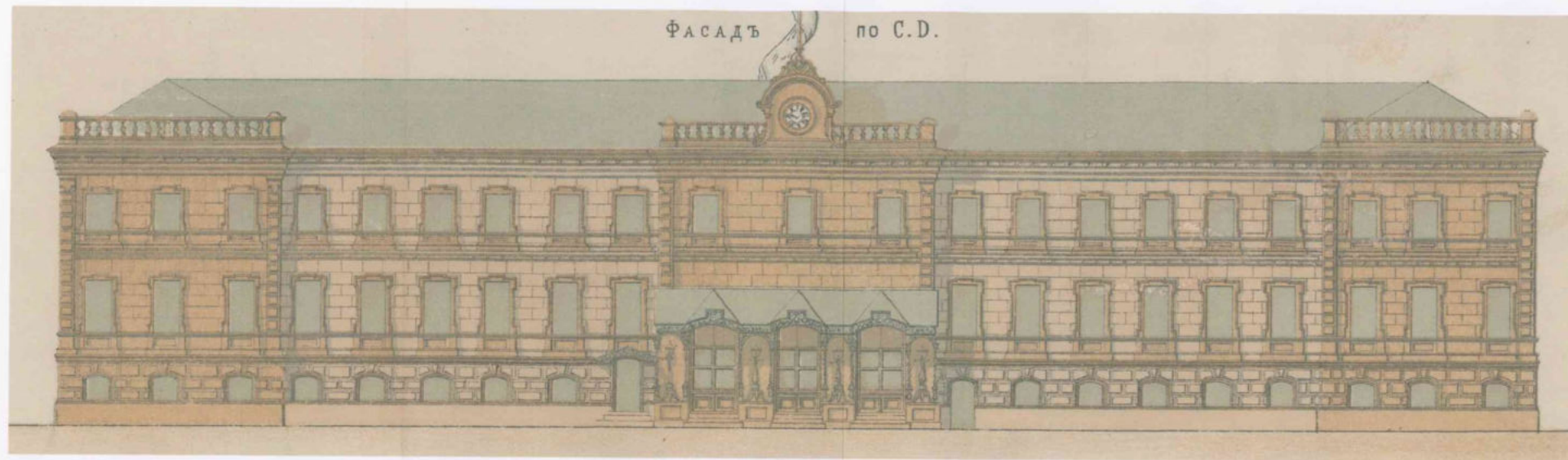
32. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 04.06.2017 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>



33. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 17.10.2017 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>

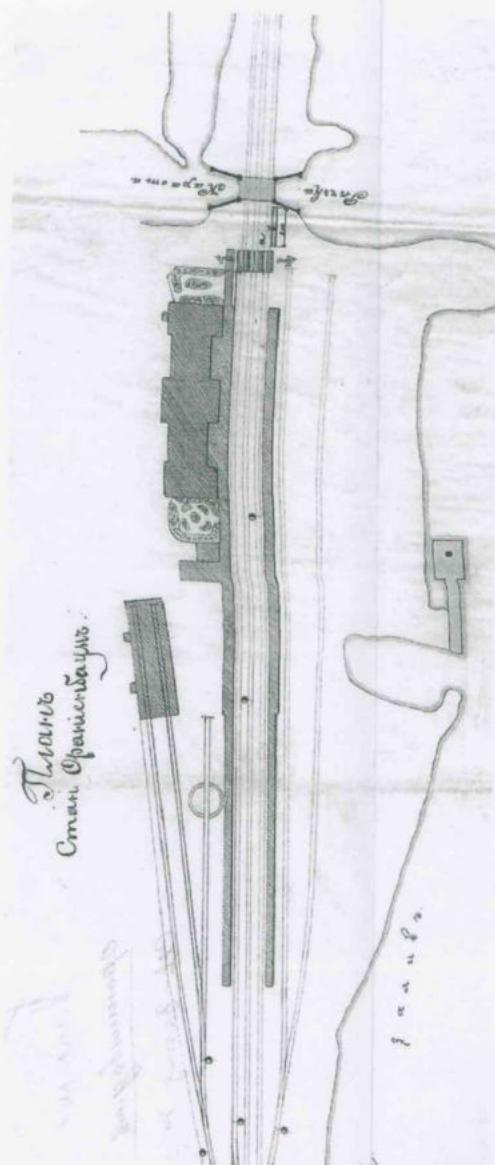


34. Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А. 17.03.2018 // <http://www.citywalls.ru/house18156.htm>

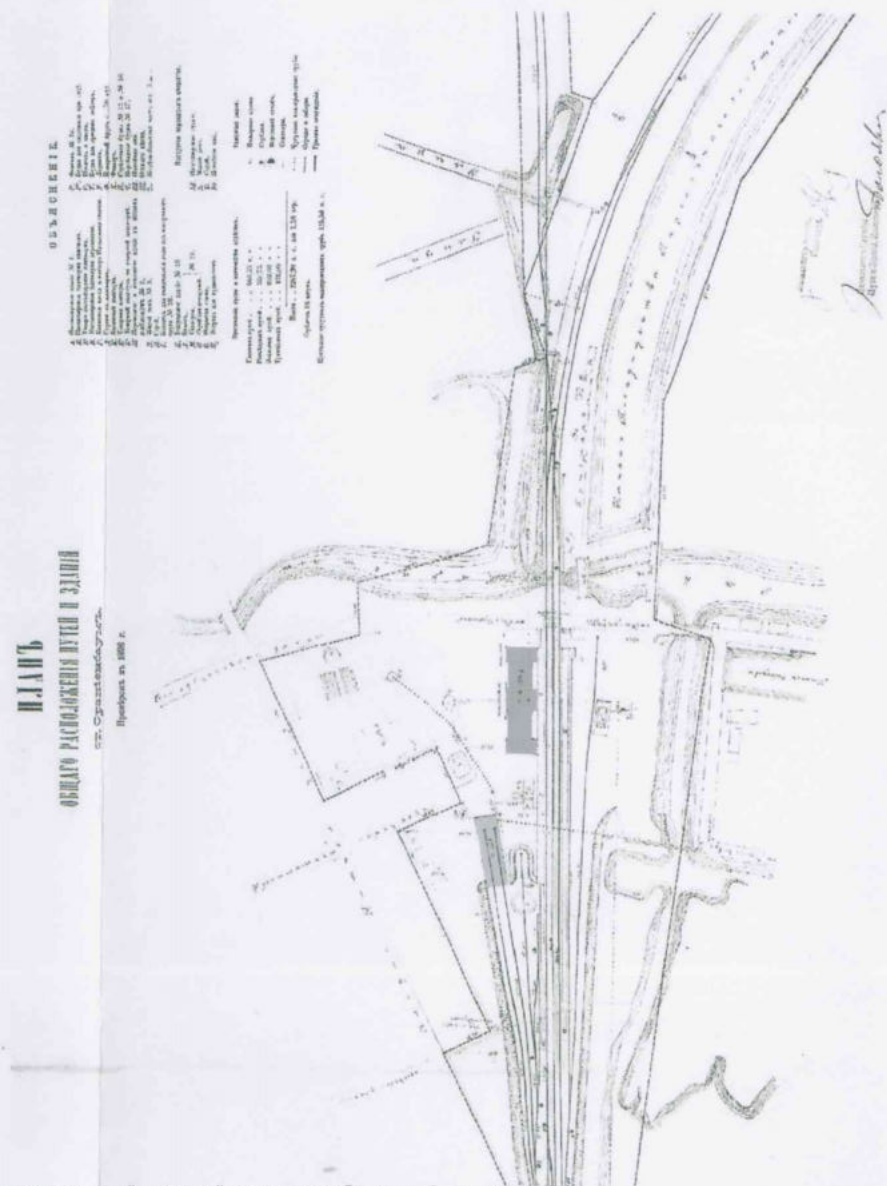


СТАНЦИЯ ОРАНИЕНБАУМ, ПЕТЕРГОФСКОЙ Ж.Д.
Сопоставление фасадов XIX и XX века.

35. Здание вокзала - проектный чертёж, современный вид. Материалы проекта 2019 года.



План СТАНЦИИ ОРАНИЕНБАУМ. ПЕТЕРГОФСКОЙ Ж.Д.
1879 год.



План общего расположения путей и зданий на станции Ораниенбаум 1898 г

Приложение №3

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, в целях обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Выкопировка из приказа о включении в список выявленных объектов культурного наследия

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫПРИКАЗ
от 20 февраля 2001 г. N 15ОБ 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 Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры
Н.И.Явейн

УТВЕРЖДЕН
приказом КГИОП
от 20.02.2001 N 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

КРОНШТАДТСКИЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН

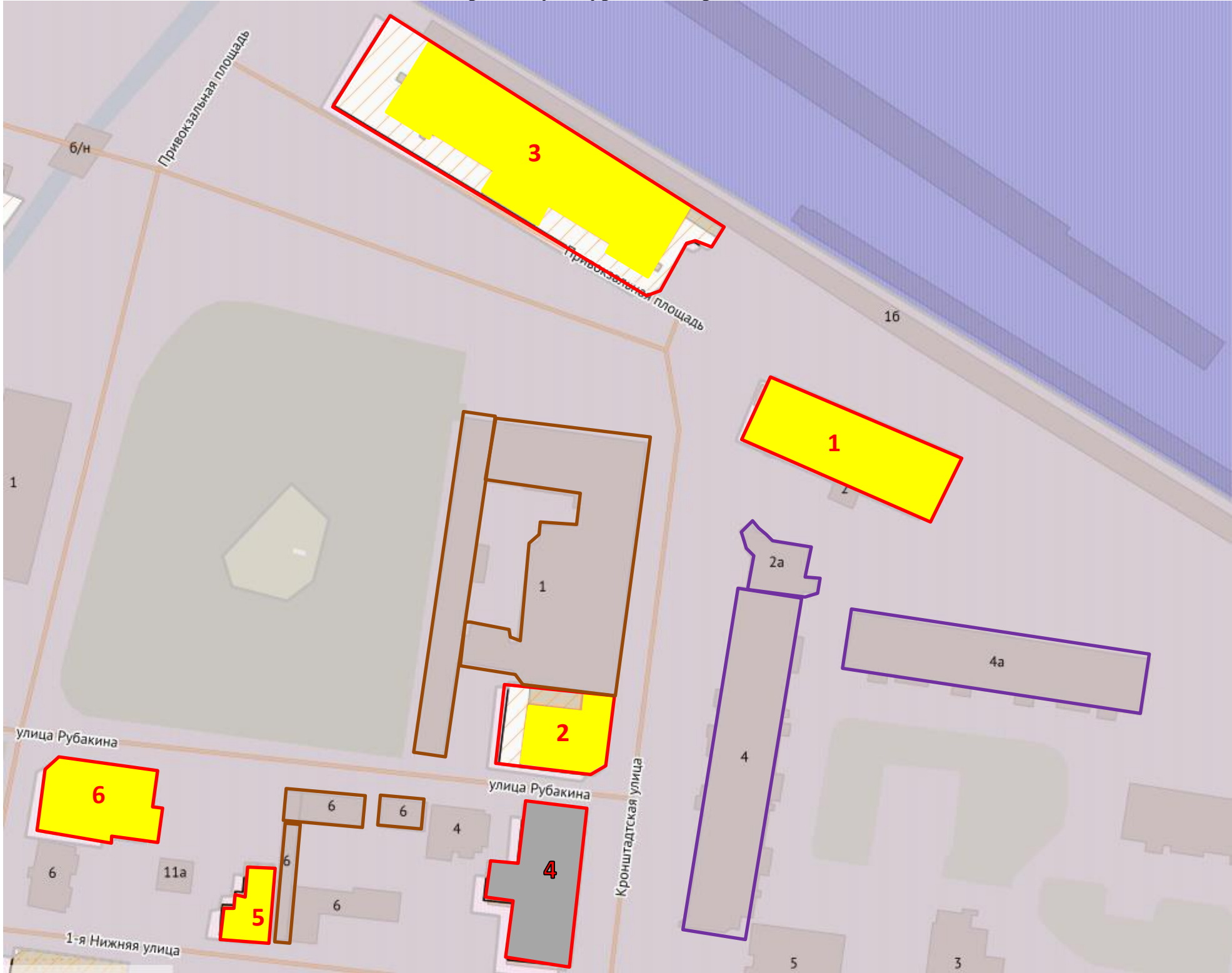
1008	Жилой дом	2-я половина XIX века	автор не установлен	Дворцовый пр., 39	среднее	-"
1009. Исключен. - Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 03.03.2003 N 8-18						
1010	Жилой дом (деревянный)	1950-е годы	автор не установлен	Зеленая ул., 14	среднее	-"
1011	Дача	2-я половина XIX начало XX века	автор не установлен	Иликовский пр., 8	среднее	-"
1012	Жилой дом	1908	автор не установлен	Кронштадтская ул., 1	среднее	-"
1013	Жилой дом	2-я половина XIX века	автор не установлен	Кронштадтская ул., 2	среднее	-"
1014	Экзерциргауз лейб-гвардии Волынского полка	1850-1851	арх. А.Я.Фарафонтьев	Манежная ул., 3	хорошее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с последующим включением в Список памятников истории и культуры (экспертное заключение от 20.03.2000)

Приложение № 4
к Акту по результатам государственной
историко-культурной экспертизы
выявленного объекта культурного наследия
«Жилой дом», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов,
Кронштадтская ул., д. 2, в целях
обоснования целесообразности включения
выявленного объекта культурного наследия
в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории
и культуры) народов Российской Федерации

Историко-культурный опорный план.

Историко-архитектурный опорный план

Историко-культурный опорный план



М 1:2000

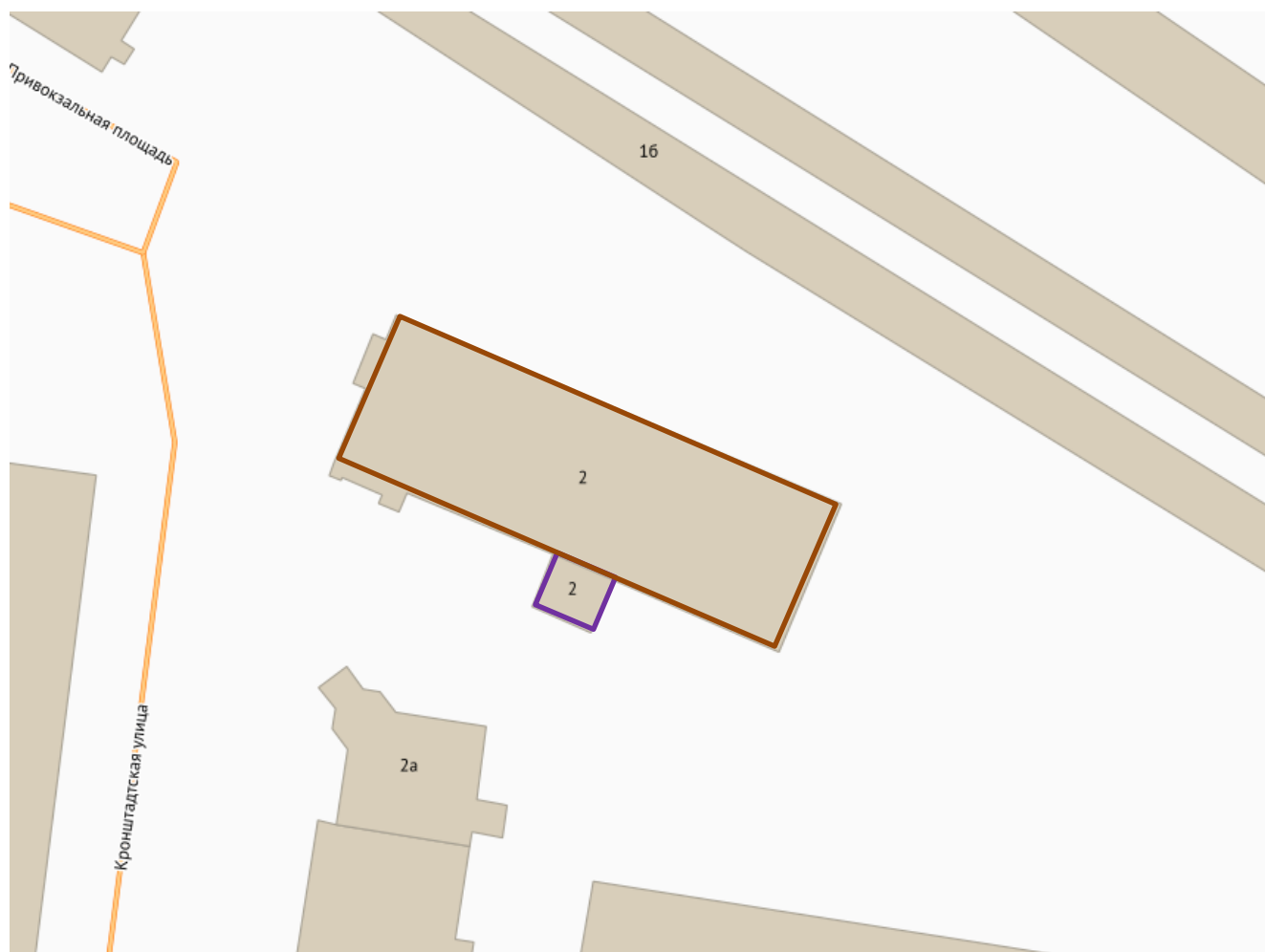
Условные обозначения:

- выявленные объекты культурного наследия
- объекты культурного наследия регионального значения
- границы территорий объектов культурного наследия
- Единая охранная зона 2. Участок зоны: ОЗ-2(21)09
- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Участок зоны: ЗРЗ(21)39
- исторические магистральные дороги и улицы
- исторические строения
- поздние советские и современные строения на месте утраченных исторических зданий и сооружений

Экспликация:

1. Выявленный объект культурного наследия «**Жилой дом**», 19 в. 2-я пол., Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, лит. А
2. Выявленный объект культурного наследия «**Жилой дом**», **1908**, Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 1, лит. А
3. Объект культурного наследия регионального значения «Вокзал железнодорожной станции Ораниенбаум», 1862-1864; 1940-е-1950-е (реконструкция), арх. Миллер Ф.Л., Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Привокзальная улица, дом 1б, литера А
4. Объект культурного наследия регионального значения «**Жилой дом**», **19 в. 2-я пол.**, Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Рубакина, дом 2/5, литера А
5. Выявленный объект культурного наследия «**Жилой дом**», 19 в. сер., Санкт-Петербург, г. Ломоносов, 1-я Нижняя улица, дом 9, литера А
6. Выявленный объект культурного наследия «**Жилой дом**», 20 в. нач., Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Петербургская ул., дом 2/10, литера А

Историко-архитектурный опорный план



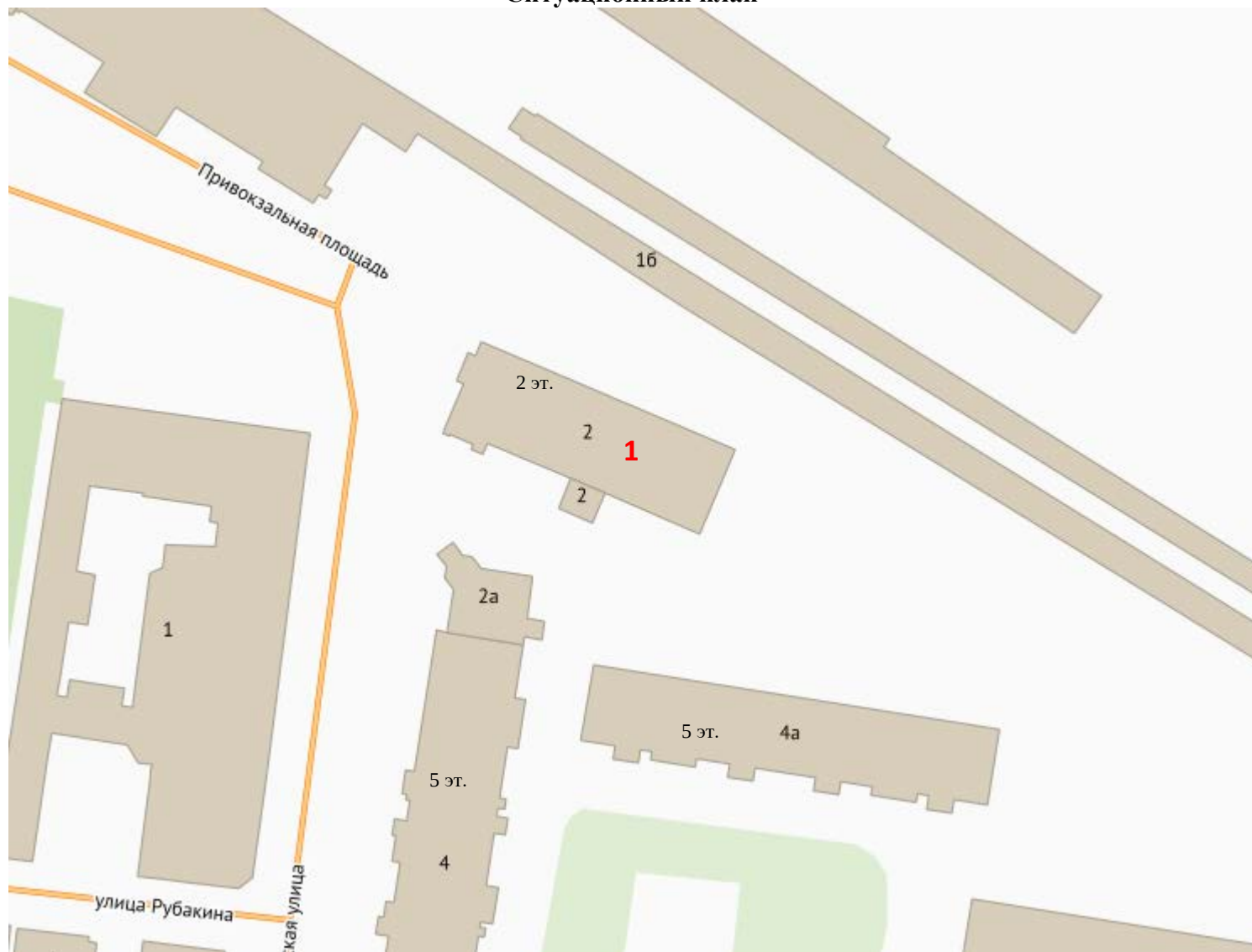
Условные обозначения:

- - исторический объем выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, построенный во второй половине XIX в.
- - поздний объем ТП, пристроенный к выявленному объекту культурного наследия «Жилой дом», в конце XX в.

Приложение №5
к Акту по результатам государственной
историко-культурной экспертизы
выявленного объекта культурного наследия
«Жилой дом», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов,
Кронштадтская ул., д. 2, в целях обоснования
целесообразности включения выявленного
объекта культурного наследия в единый
государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории
и культуры) народов Российской Федерации

Ситуационный план

Ситуационный план

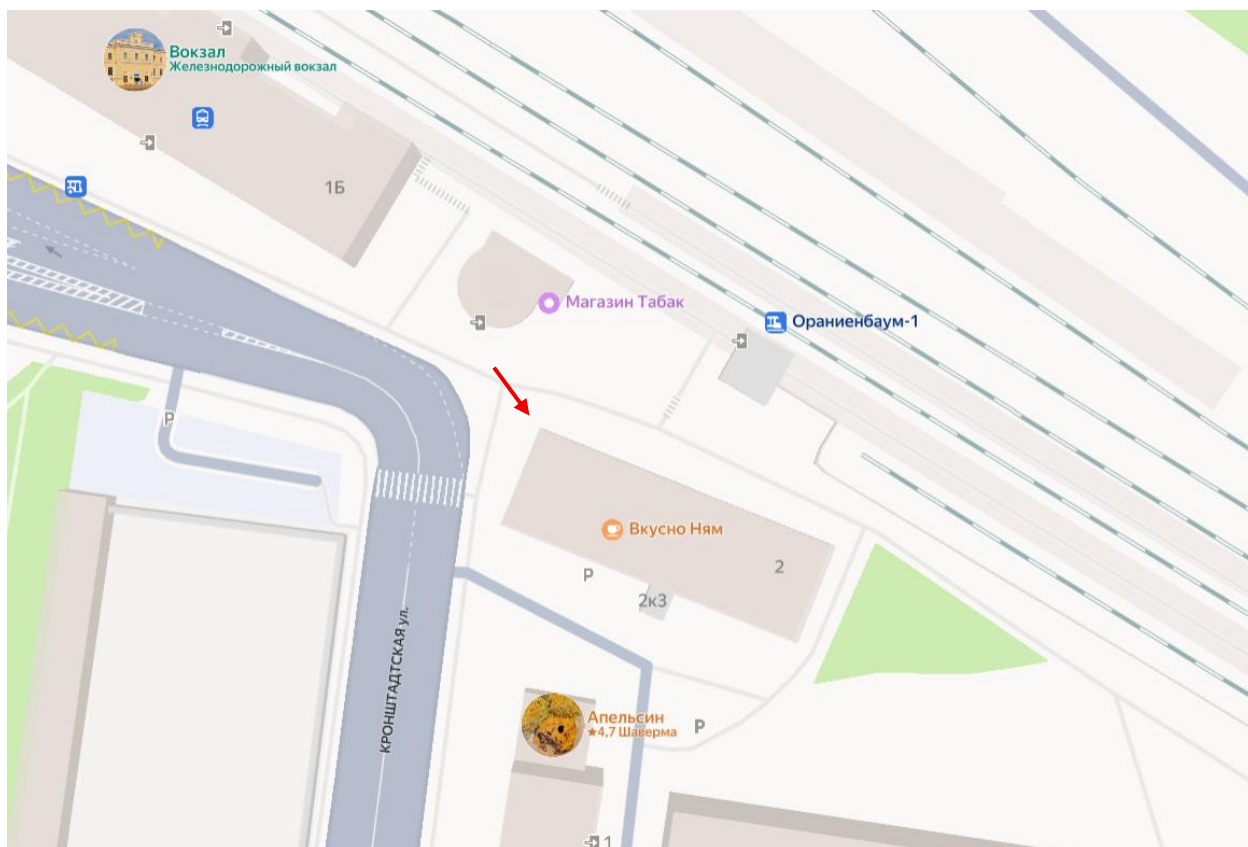


М 1:2000

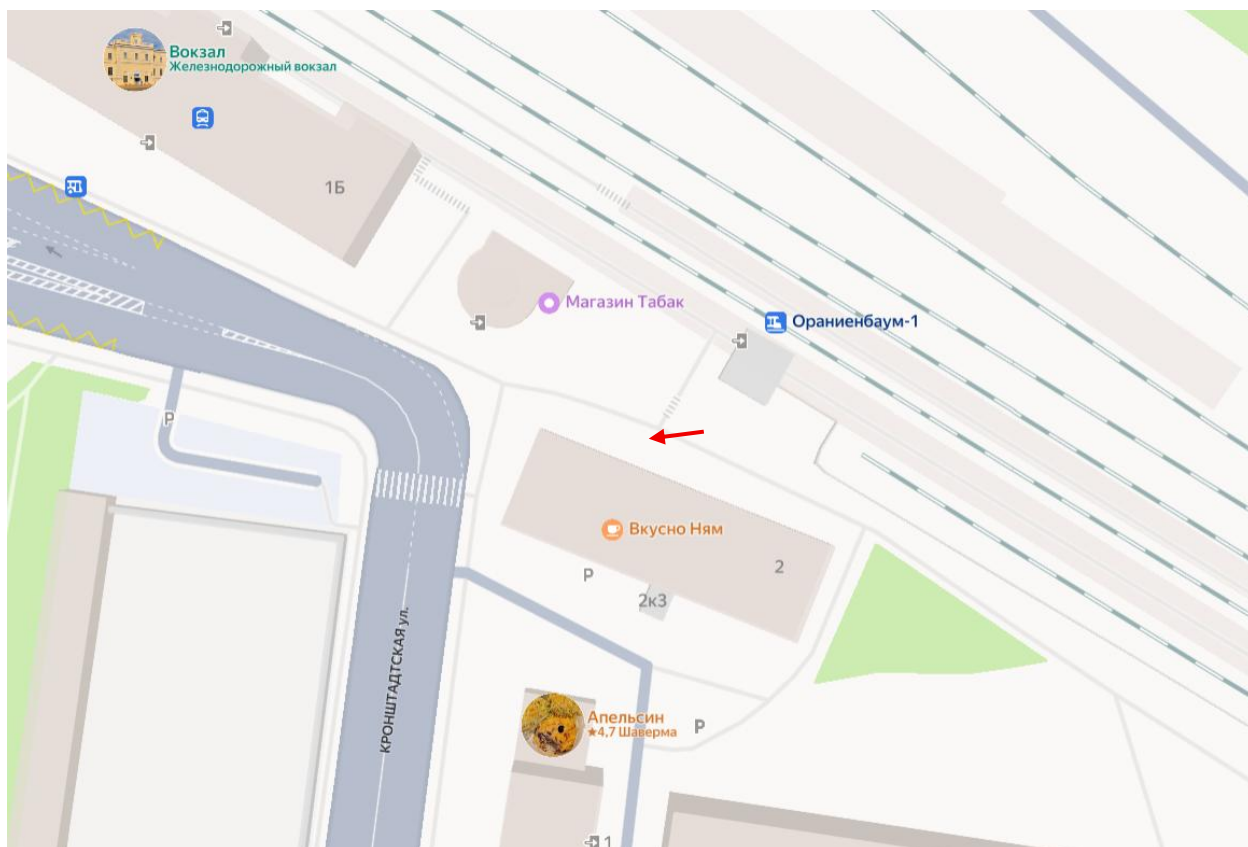
1 - выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А

Приложение №6
к Акту по результатам государственной
историко-культурной экспертизы
выявленного объекта культурного
наследия «Жилой дом», расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г.
Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, в
целях обоснования целесообразности
включения выявленного объекта
культурного наследия в единый
государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской
Федерации

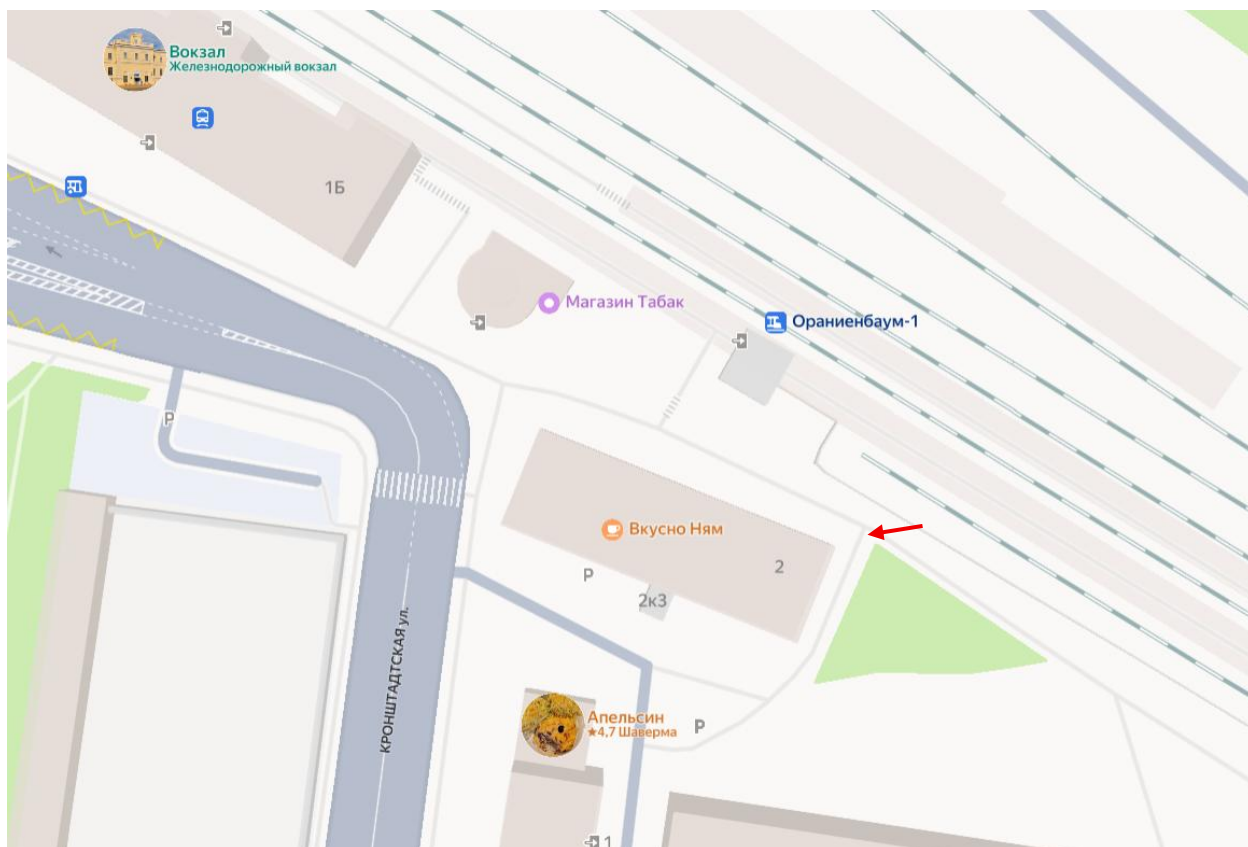
**Материалы фотофиксации на момент заключения договора на
проведение экспертизы, Макарова М.В., 02.06.2025**



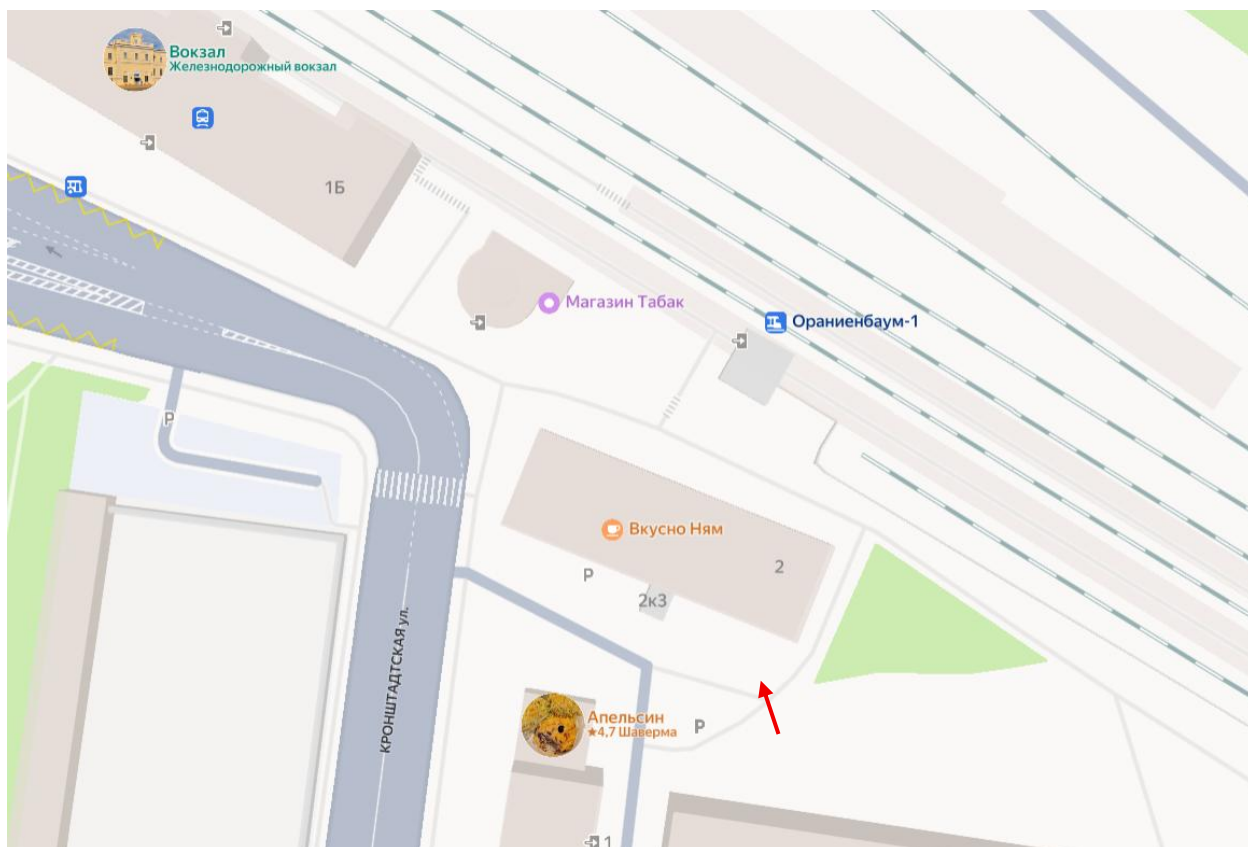
1. Общий вид на здание с Привокзальной площади.



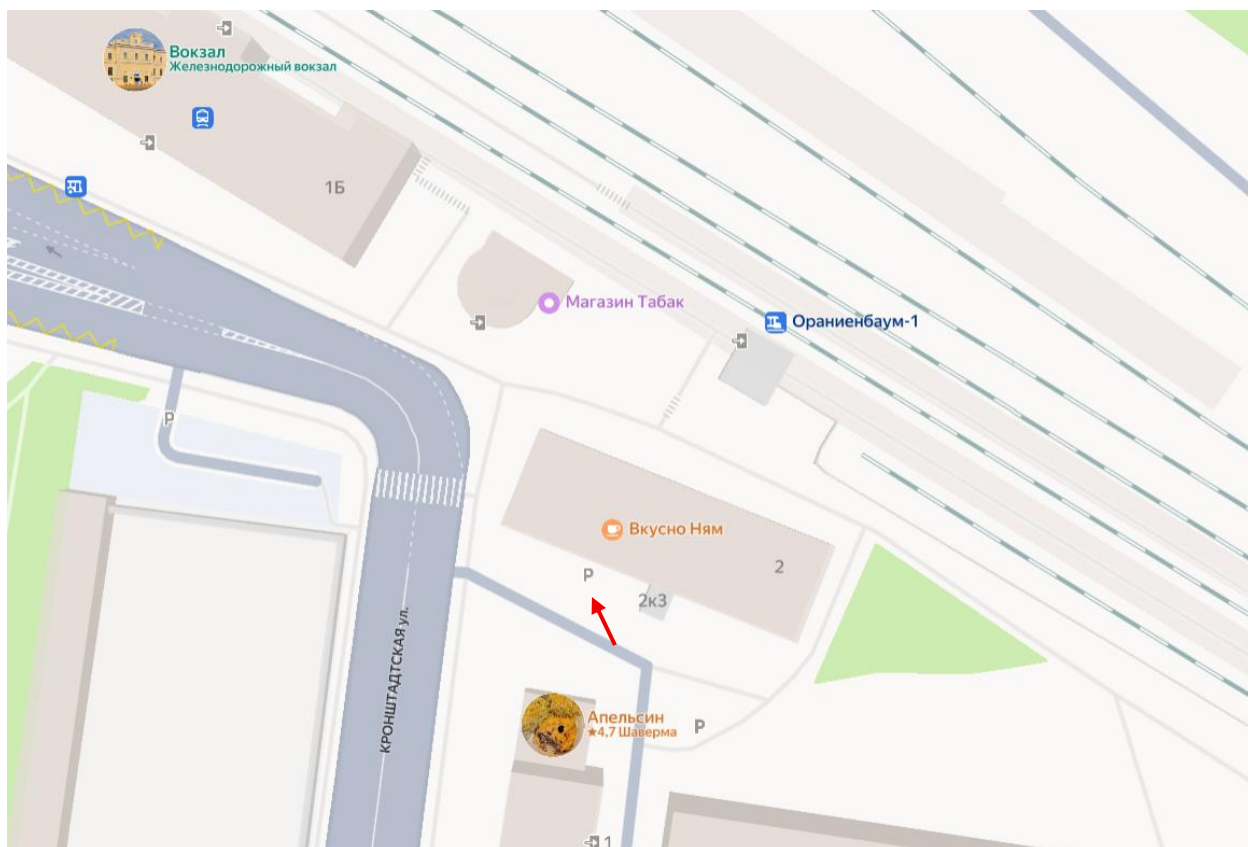
2. Северный фасад здания.



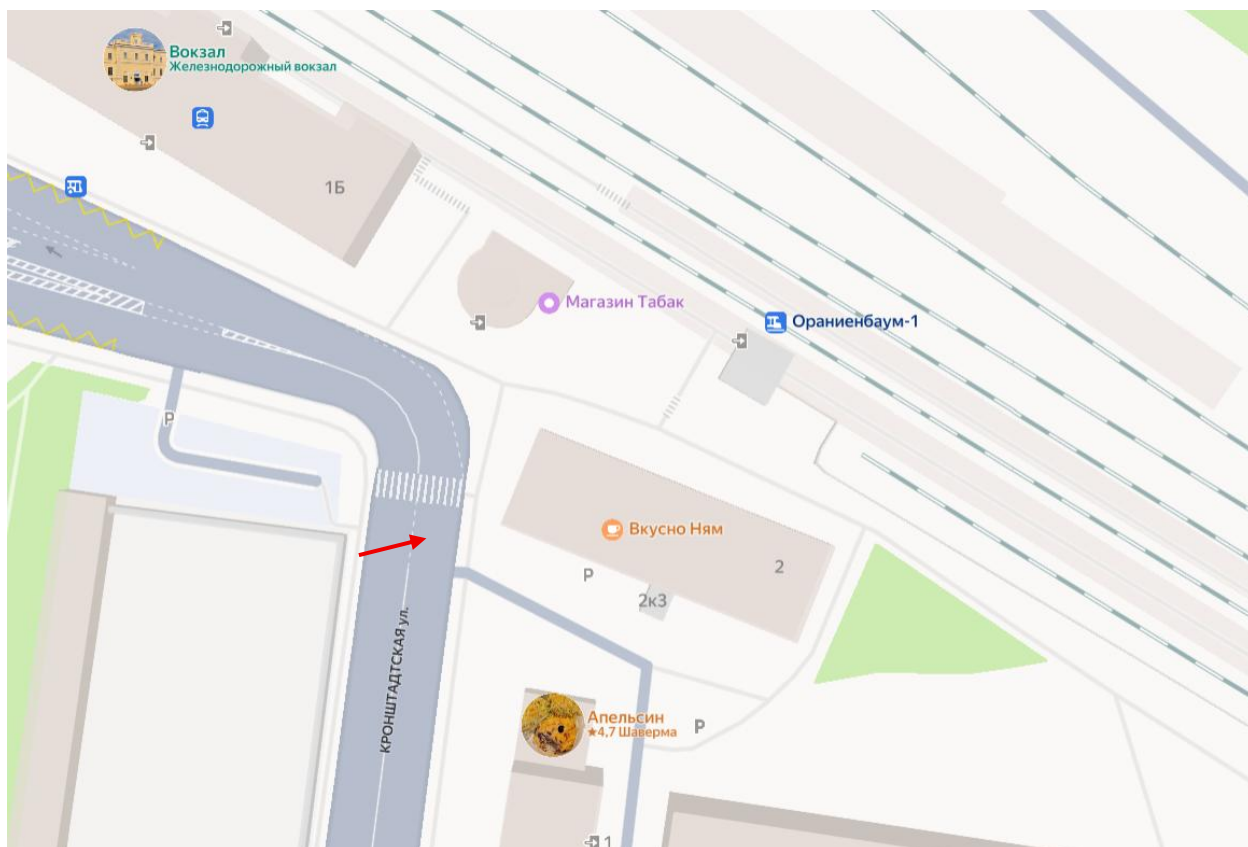
3. Северный и восточный фасады здания.



4. Южный фасад здания.

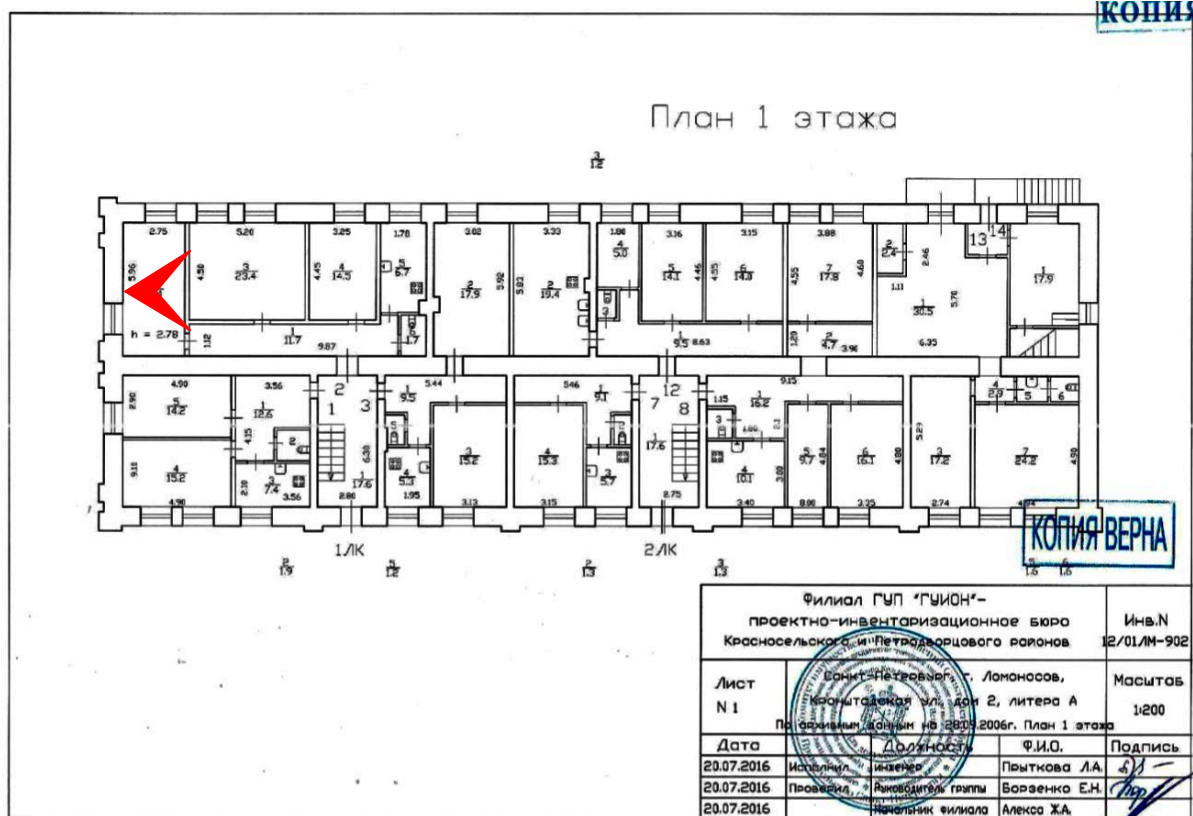


5. Фрагмент южного фасада здания.

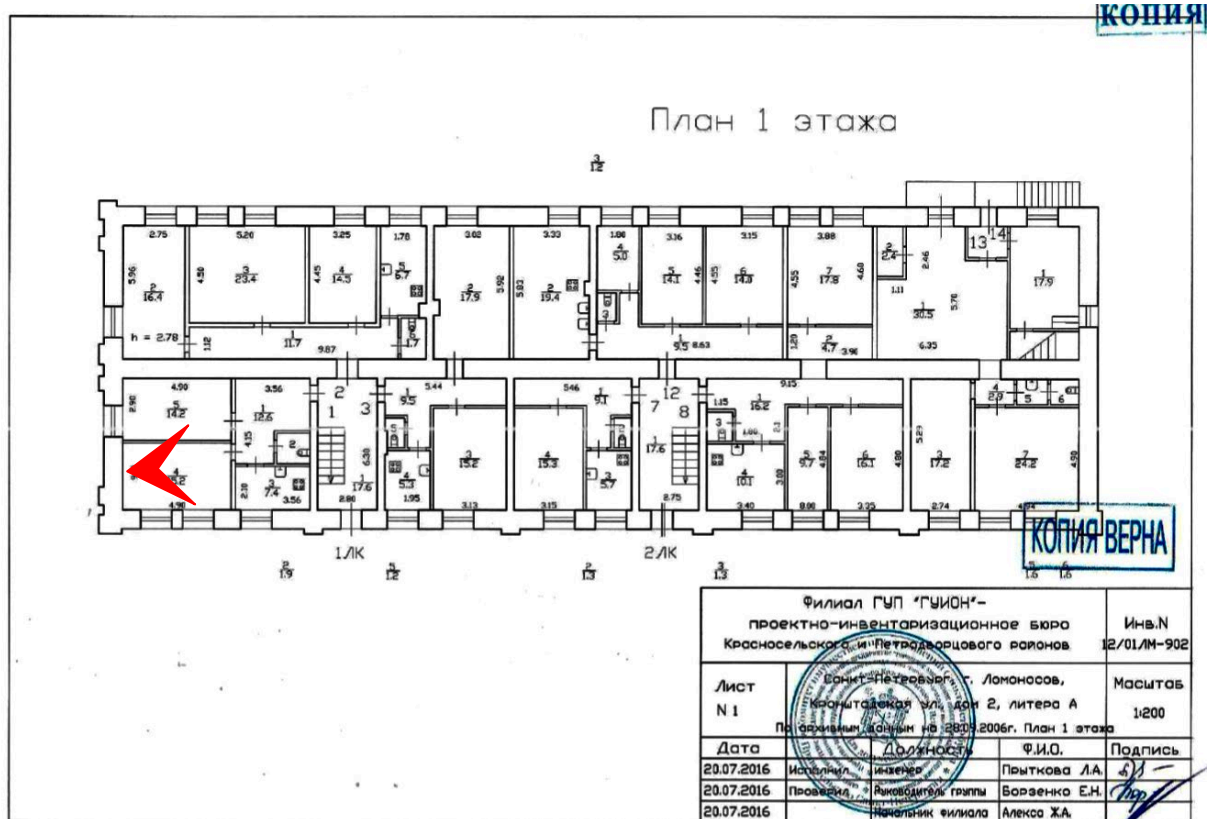


6. Общий вид на здание с пересечения Кронштадтской улицы и Привокзальной площади.

КОПИЯ



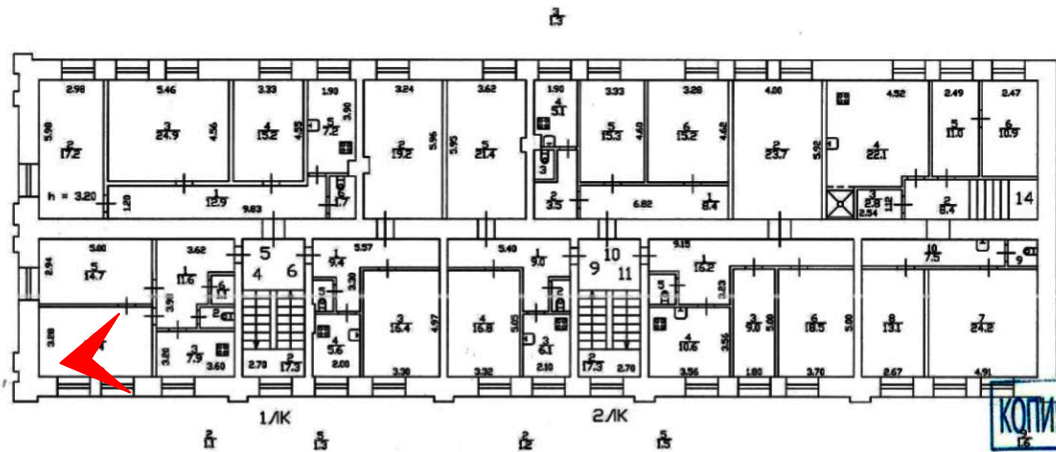
7. Общий вид 1-го этажа с главной лестницей, ведущей в цокольный и на 2-й этажи выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А.



8. Общий вид 1-го этажа с главной лестницей выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А.

КОПИЯ

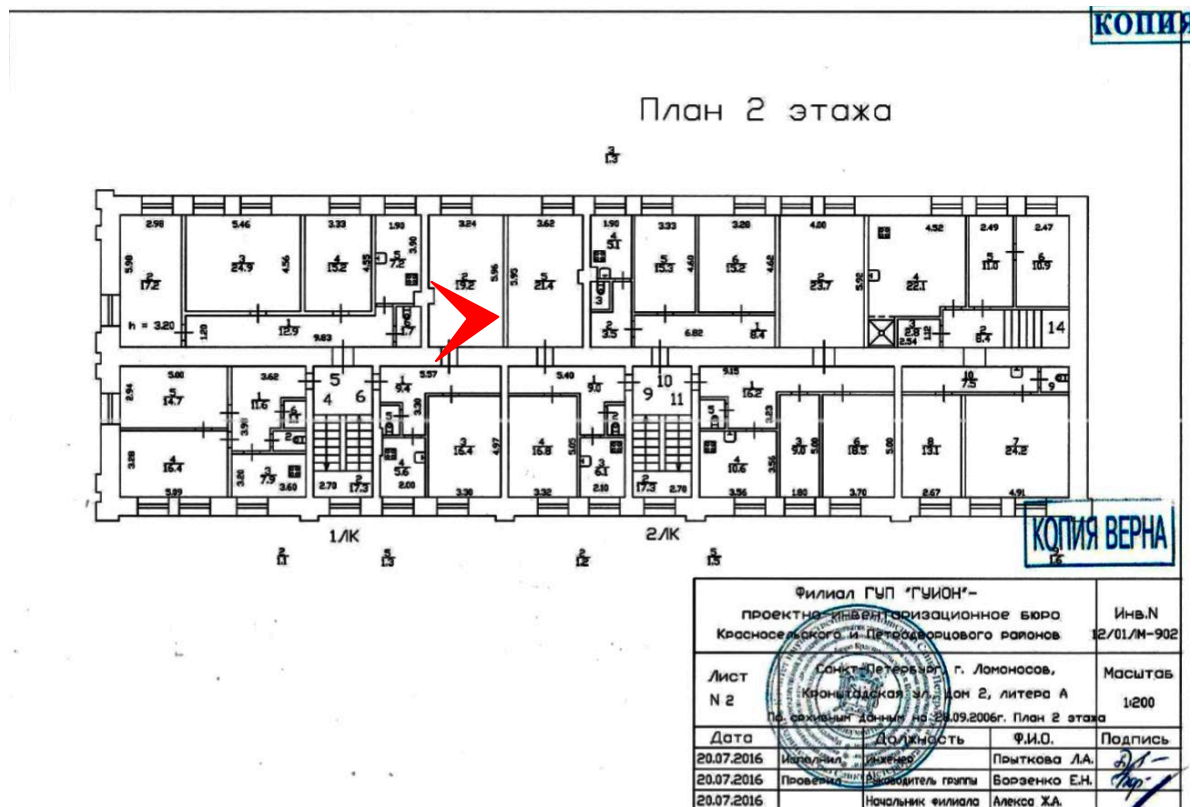
План 2 этажа



Филиал ГУП «ГНИОН»- проектно-инвентаризационное бюро Красносельского и Петроградского районов			Инв. N 12/01/М-902
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., дом 2, литера А По общему плану № 20.09.2006г. План 2 этажа			Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
20.07.2016	Исполнитель	Прыткова Л.А.	<i>Л.А. Прыткова</i>
20.07.2016	Проверка	Александрович группы	Ворзенко Е.Н.
20.07.2016		Начальник филиала	Алекса Х.А.



9. Общий вид 2-го этажа выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А.



10. Вид главной лестницы со 2-го этажа выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А.



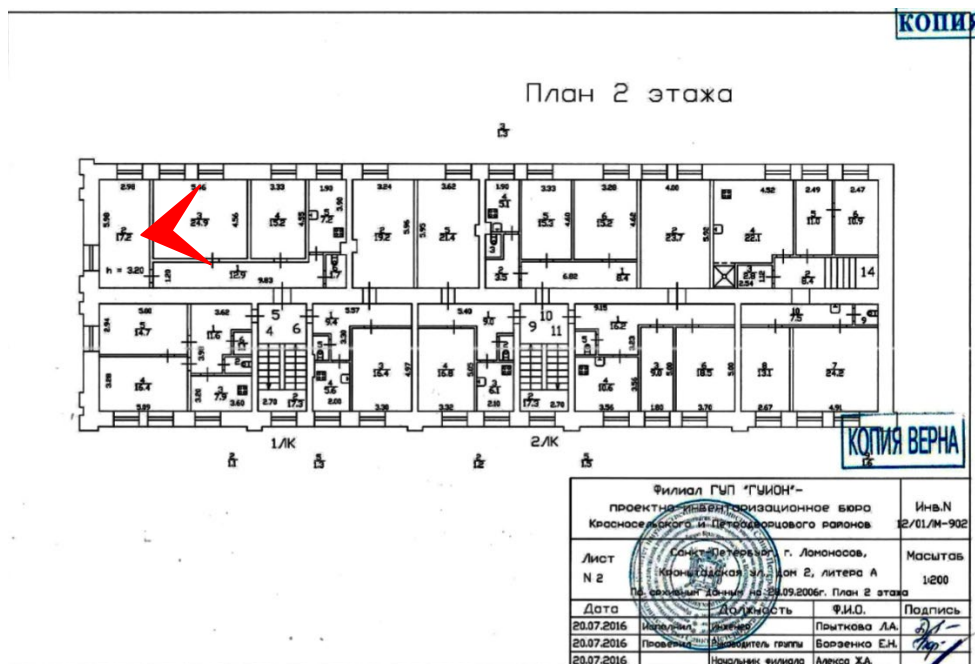
11. Общий вид подвального этажа выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А.



12. Общий вид подвального этажа выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А.



13. Вид главной лестницы между подвальным и 1-м этажами выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А.



14. Помещения №3 и №4 в уровне 2-го этажа выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, литера А.

Приложение № 7

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, в целях обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия и правового режима земельных участков в указанных границах

ПЛ-В-1013

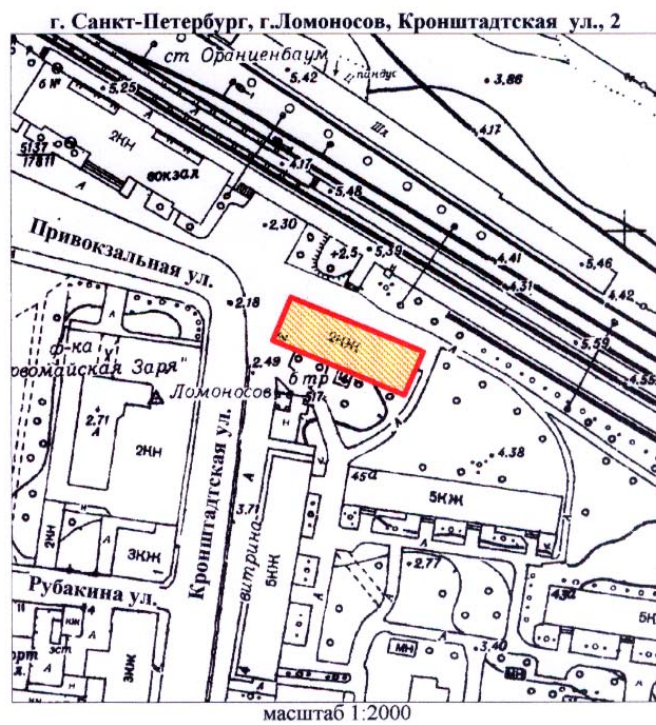
УТВЕРЖДАЮ:

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

Б.М. Кириков



**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Жилой дом"**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
 выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КТИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____

Приложение №8
к Акту по результатам государственной
историко-культурной экспертизы
выявленного объекта культурного наследия
«Жилой дом», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов,
Кронштадтская ул., д. 2, в целях обоснования
целесообразности включения выявленного
объекта культурного наследия в единый
государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и
культуры) народов Российской Федерации

Копия распоряжения об определении предмета охраны



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

окуд

11.08.2016№ 10-397

**Об определении предмета охраны
выявленного объекта
культурного наследия
«Жилой дом».**

1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Кронштадтская улица, дом 2, литера А (Кронштадтская ул., 2), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

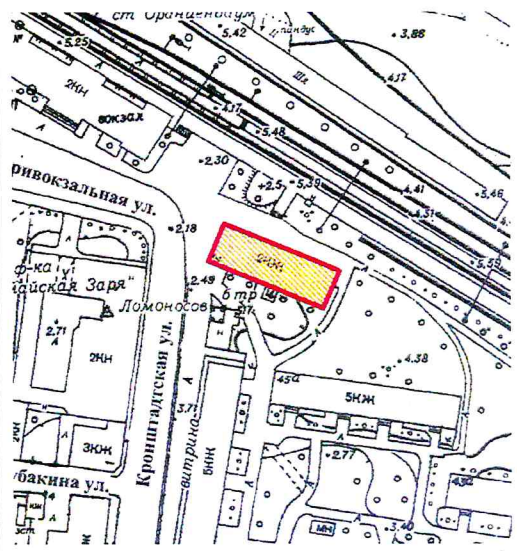
3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

С.В.Макаров

Приложение к распоряжению КГИОП
от 11.08.2016 № 10-394

Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, город Ломоносов, Кронштадтская улица, дом 2, литера А (Кронштадтская ул., 2)

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация двухэтажного здания; конфигурация и габариты крыши, включая высоту конька; материал окрытия кровли – металл;	 
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); междуэтажные перекрытия – местоположение;	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;	

4

Архитектурно-художественное решение фасадов:

архитектурно-художественное решение фасадов в формах эклектики, включающее оформление фасадов пилястрами, тягами (в том числе с дентикулами) и выносным венчающим профилированным карнизом с известняковыми плитами;

исторический материал отделки цоколя – известняк;

материал отделки фасада – окрашенная штукатурка;

местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов;

исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений;

исторический материал дверных заполнений – дерево.





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

22.01.2024

№ 117-рп

**Об утверждении предмета охраны
выявленного объекта
культурного наследия «Жилой дом»**

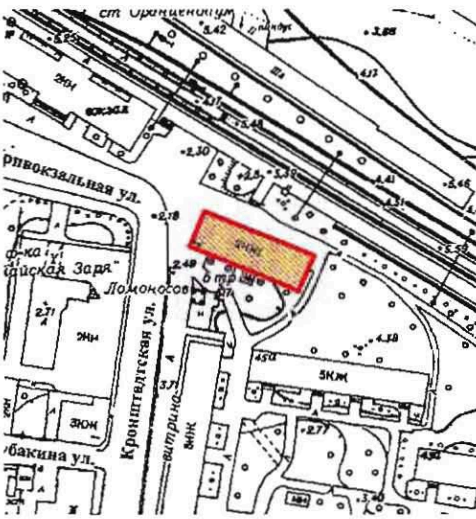
В соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651 и в связи с позицией судов общей юрисдикции относительно нормативного характера правовых актов, утверждающих предмет охраны объекта культурного наследия:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Кронштадтская улица, дом 2, литера А (Кронштадтская ул., 2), согласно приложению к распоряжению.
2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 11.08.2016 № 10-397 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом».
3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.
4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р.Аганова

Санкт-Петербург, город Ломоносов, Кронштадтская улица, дом 2, литера А (Кронштадтская ул., 2).

№ п п	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация двухэтажного здания; конфигурация и габариты крыши, включая высоту конька; материал окрытия кровли – металл.	 
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); междуэтажные перекрытия – местоположение.	
3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	

4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в формах эклектики, включающее оформление фасадов пилястрами, тягами (в том числе с дентикулами) и выносным венчающим профилированным карнизом с известняковыми плитами; исторический материал отделки цоколя – известняк; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; исторический материал дверных заполнений – дерево.	   
----	---	--	--

Приложение №9
к Акту по результатам государственной
историко-культурной экспертизы
выявленного объекта культурного
наследия «Жилой дом», расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов,
Кронштадтская ул., д. 2, в целях
обоснования целесообразности включения
выявленного объекта культурного
наследия в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

Копия технического паспорта объекта культурного наследия

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

кварт.№ 20539

ИНВ.№ 12/01ЛМ-902

по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов,
Кронштадтская улица, дом № 2, корп.

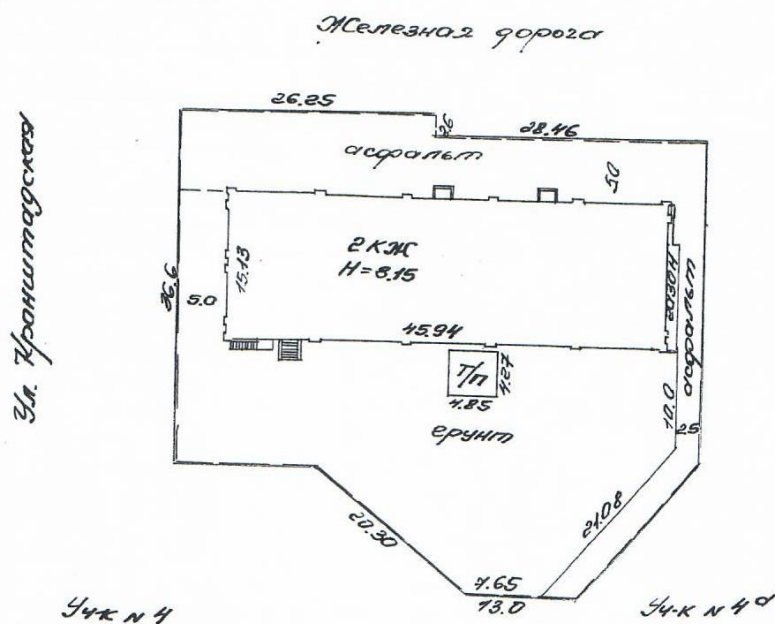
Составлен по состоянию на «20» апреля 2001 г.

1. Владение строениями на участке

[illegible]

II. План земельного участка составлен на 19.05.1992 г.
Дом 2, литера А по ул. Кронштадтская

Изменений нет
№ пом. (части) _____
« 27 » 08 2015 г.
Исполнитель: _____
Подпись *Сыжнев* (Ф.И.О.)



Экспликация строений (сооружений) По состоянию на 20.04.2001г

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
зэж1	2	3	4
1	А	Многоквартирный дом	700,4
2			
3			

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: 78: _____

Площадь по документам: _____ кв.м.

Документ: _____

III. Экспликация земельного участка (в кв. м) По состоянию на 19.05.2001г.

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	трогуара		детские	спортивные		придомовой сквер	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
10.11.2008 г.		2252,6	722,9	1529,7			486,3			1028,5		14,9		
*) в том числе крыльца														

IV. Уборочная площадь (в кв.м.) По состоянию на 19.05.2001г.

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				Проезжая часть	кроме того		
	Всего	в том числе							Всего	в том числе				арочные проезды		крыша
		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки (оборудов.)		Гравий	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт		асфальт	прочие покрытия	
		проезда	трогуара		детские	спортивные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
10.11.2008 г				486,3												
													</			

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

По состоянию на 19.05.2001г.

литера по плану	назначение	этажность	длина, ширина, высота	площадь	объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса									№ сборника, № таблицы	ед. измерения, ее стоимость по таблице	удельный вес оцен. 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	полы	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)

[illegible]

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)	
С	Стр. 5

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
10.11.2008г.	1969	93140	44707			93140	44707
	2008	3865310	1855349			3865310	1855349
* По данным инвентаризации на 10.11.2008							
** По данным инвентаризации на 20.04.2001							

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	«10» ноября 2008 г.	«27» 08 2015 г.	«__» ____ 20__ г.
Инвентаризатор.....	Хайбулова Т.М.	<i>Кричева</i>	
Проверил рук. группы	Войтова Т.Е.		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 2 литера А кварт. № 20539
ул. (пер.) Кронштадтская инвент. № 12/01ЛМ-902
город Санкт-Петербург район Петродворцовый шифр (фонд) _____

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец _____
Серия, тип проекта _____
Год постройки до 1917 переоборудовано в _____ году
надстроено

Год последнего капитального ремонта _____

Число этажей 2

Кроме того, имеется: подвал

Число _____ шт.; их уборочная
лестниц 2 площадь 60.2 кв.м.

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

Средняя внутренняя высота _____

помещений 2.99 м. Объем 4657 куб.м.

Общая площадь дома 982.9 кв.м., кроме того, площадь балконов,
лоджий и террас с учетом коэф. - кв.м.

из нее:
Жилые помещения общая площадь 911.8 кв.м., кроме того, площадь балконов,
лоджий и террас с учетом коэф. - кв.м.
в том числе жилой площади 553.3 кв.м.
Средняя площадь квартиры 39.5 кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал нет, чердак есть

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых квартир	жилых комнат		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	14	34	553.3						
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	15.3				
2	Двухкомнатные	7	239.3				
3	Трехкомнатные	5	239.5				
4	Четырехкомнатные	1	59.2				
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						

Всего: 14 553.3

6. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

По состоянию на 20.04.2001

№№ 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	Торговая					
2	Производственная					
3	Складская					
4	Бытового обслуживания					
5	Гаражи					
6	Учрежденческая (офисные)					
7	Общественного питания					
8	Школьная					
9	Учебно-научная					
10	Лечебно-санитарная					
11	Культурно-просветительная					
12	Творческие мастерские					
13	Прочая	1-Н,2-Н	71,1			
14	Прочая водомерный узел					
Итого:						

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

По состоянию на 20.04.2001г.

№№ 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					
2	б) комнаты детские, дружинников и другие					
	Культурно-просветительная					
3	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
	Прочая:					
3	а) мастерские					
	б) подвал оборуд.					
3	Технологические помещения					
	в) электрощитовая					
3	г) котельная водомерный узел					
	в том числе на газе					
3	на твердом топливе					
	д) лифтовая					
3	е) водомерный узел					
Итого:						

В нежилом помещении 1-Н имеется водомерный узел ,в подъезде –элеваторный узел.

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (кв. м.)

п. влад. устройства общей площади (кв. м.)

Дата записи		Водопривод		Канализация		Отопление							Ванны				Горячее водоснабжение		Газоснабжение						Напряжение электросети																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
								центральное																	вольт																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
								от АГВ		от ТЭЦ минэнерго			от собственной котельной		от групповой или квартальной котельной		калориферное				с горячим водоснабжением				с газовыми колонками		с электрическими водонагревателями		без колонок и горячей воды		от колонок		централизованное		баллоны		централизованное		Электроплиты		Мусоропровод		Лифты пассажир./грузовые, шт		Радио		127		220																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
								на твердом топливе		на газе		на твердом топливе		на газе						с горячим водоснабжением				с газовыми колонками		с электрическими водонагревателями		без колонок и горячей воды		от колонок		централизованное		баллоны		централизованное		Электроплиты		Мусоропровод		Лифты пассажир./грузовые, шт		Радио		127		220																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
1	10.11.08																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												

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	45.94*15.13	695.1	6.70	4657
А	подвал	11.70*7.85	(91.8)	3.35	308
	вход в подвал		5.3		
	Итого по строению:		700.4		4964

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Группа капитальности I

сборник № 28

Вид внутренней отделки простая

таблица № 12ж

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов поправки к	Удельн. вес в	Удельн. вес констр. элем.	полный Износ в %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины, неравномер. осадка, трещины	7		7	55	3,85
2	а. Наружные капитальные стены б. перегородки	Кирпичные оштукатурены	Трещины, выпучивание кирпич. сырость, гниль	24		24	50	12
		Кирпичные, дощатые	отклонение от вертикали, ослабление кладки					
3	Перекрытия	Ж/б плиты	трещины, в места сопряжения балок с несущими конструкциями	8		8	45	3,6
4	Крыша	Железо	Протечки, ржавчина, нарушение креплений	4		4	55	2,2
5	Полы	Дощатые, окрашены	Прогиб, щели, осадка	10		10	55	5,5
6	Проемы	Оконные	двойные створные	9		9	50	4,5
		Дверные	филенчатые					
			Осадок полотен					
7	Отдел. работы	Наружн. отделка архитектур. оформ.	Штукатурка, побелка	17		17	55	9,35
		а. _____						
		б. _____						
		в. _____						
		Внутр. отделка	Штукатурка, обои, масл.					
		а. _____	Трещины, выгорание краски					
		б. _____	окраска окон и дверей					
8	Санитарно и электротехнич. работы	Центр. отопление	Ст. трубы	14	-1,3	12,7	55	7,0
		Печное отопление						
		Водопровод	Ст. трубы					
		Электроосвещен.	скрытая проводка					
		Радио	скрытая проводка					
		Телефон	скрытая проводка					
		Телевидение	коллективная антенна					
		Ванны	с газов колонк					
			с дров. колонк.					
			с горяч. вод.					
		Горячее водосн.	-3,0					
		Вентиляция						
		Электроплиты						
		Газоснабжение	Централизованный +1,7					
		Мусопровод	--					
		Лифты						
		Канализация	Чугунные трубы					
9	Разные работы	Лестницы ж/б	стертость ступеней, сколы	7		7	50	3,5
Итого				100		98,7		51,5

проц. износа, приведенный к 100 по формуле процент износа (гр.9)х100 = 52%

V. Описание конструктивных элементов, определение основных пристроек

Группа капитальности _____

сборник № _____

Вид внутренней отделки _____

таблица № _____

№ 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 в %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент							
2	а. Наружные капитальные стены б. перегородки							
3	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы Оконные Дверные							
7	Отдел. работы Наружн. отделка архитектур. оформ. а. _____ б. _____ в. _____ Внутр. отделка а. _____ б. _____							
8	Санитарно и электротехнич. работы Центр. отопление Печное отопление Водопровод Электроосвещен. Радио Телефон Телевидение Ванны с газ. колонк. с дров. колонк. с горяч. вод. Горячее водосн. Вентиляция Электроплиты Газоснабжение Мусопровод Лифты Канализация							
9	Разные работы							
Итого				100				

проц. износа, приведенный к 100 по формуле $\text{процент износа (гр.9)} \times 100$

удельный вес (гр.7)

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров																		
Литера по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Износ в %		
			Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Внутреннее 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	Наименование строения и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах								Стоимость ед.изм. после прим. поправок	Объем или площадь	Восстановит. Стоимость в руб.	% износа	Действительн. Стоимость в руб.
					Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	На этажность	Отношение от группы	На полы	На кровлю	Удельный вес строения после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Осн.строение	28	12 ж	19,6	0,987	0,98	1,05					1,02	20,0	4657	93140	52	44707
Итого															93140	52	44707
в ценах 2007 года													3865310	52	1855349		

Текущие изменения внесены

Работу выполнил	10 ноября 2008	«17» 08 2018 г.	«__» ____ 20 г.
Инвентаризатор	Хайбулова Т.М.	<i>Хайбулова</i>	
Руководитель группы	Войтова Т.Е.		

Паспорт выдан «__» ____ 2008 г.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН» -
ПИБ Петропавловского района

(Н.Д. Прокопенко)

М.П.

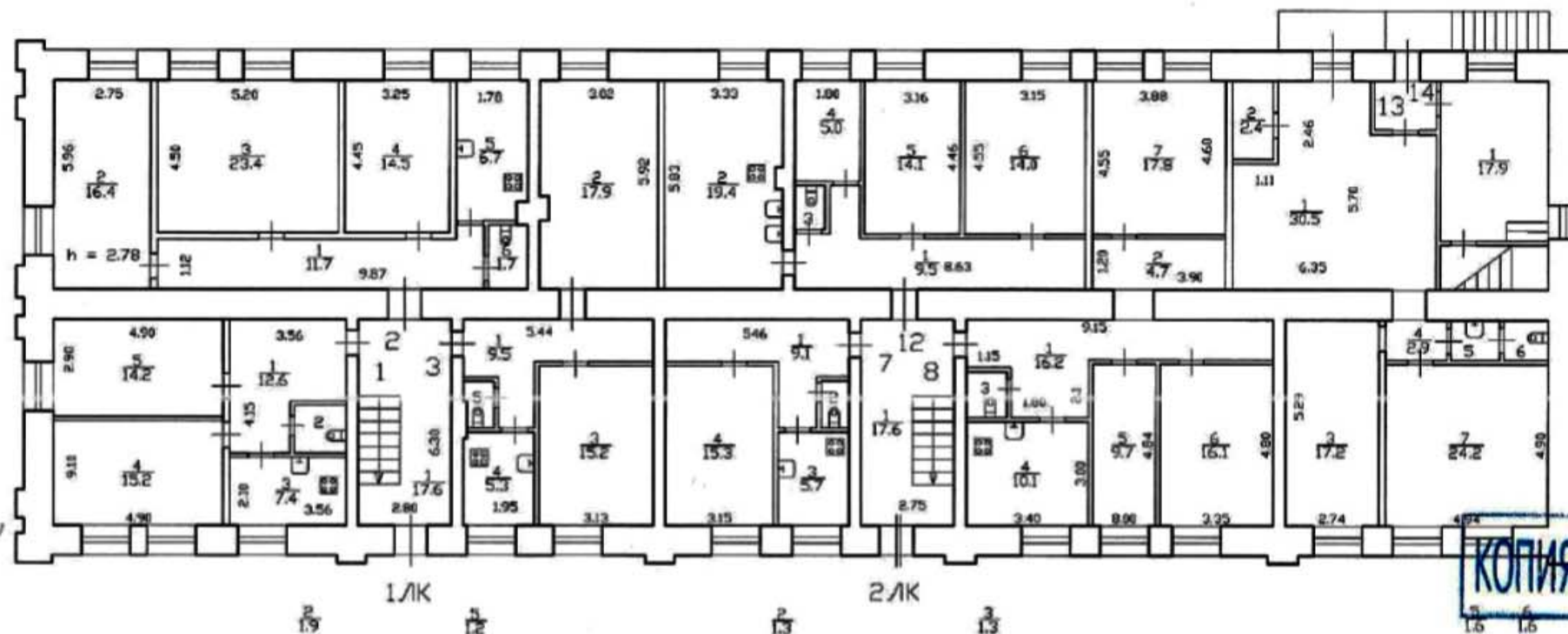
Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. поэтажные планы ____ - ____ листов.
2. Ведомость помещений и их площадей ____ - ____ листов

КОПИЯ

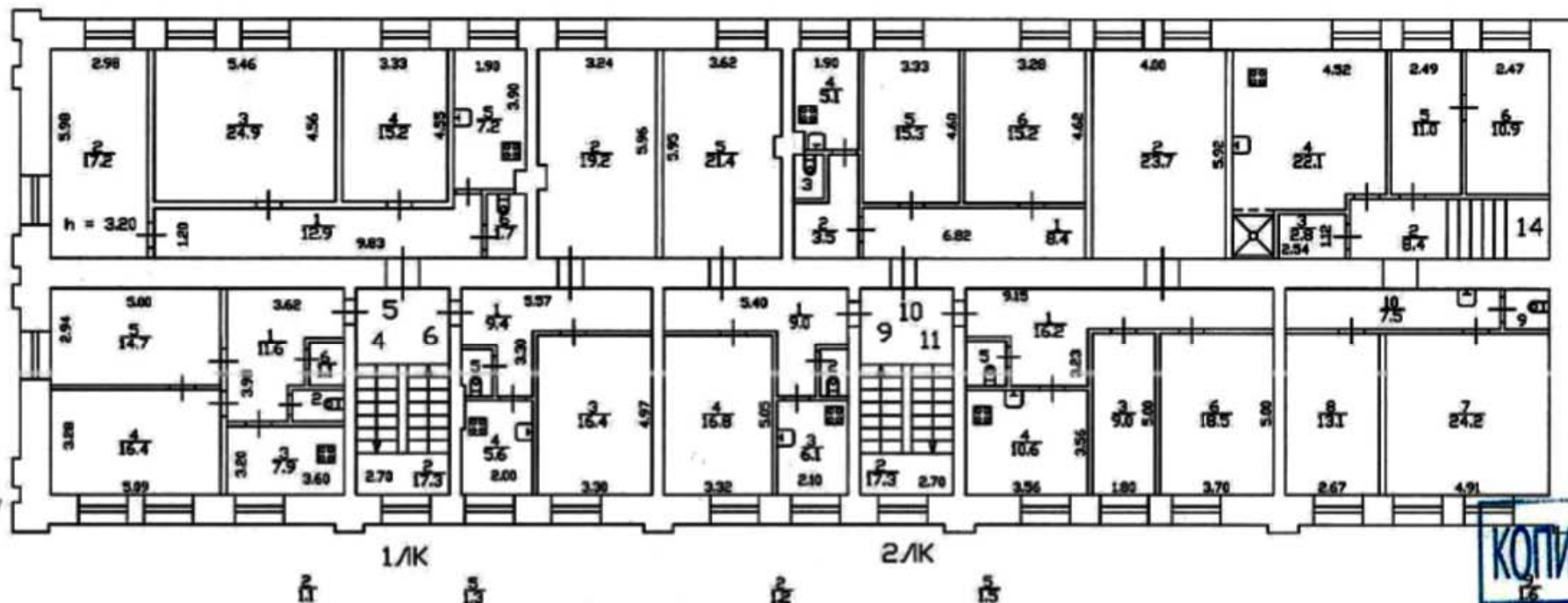
План 1 этажа

3/12



КОПИЯ ВЕРНА

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Красносельского и Петроградского районов				Инв. N 12/01/М-902
Лист N 1	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., дом 2, литера А По актуальным данным на 28.03.2006г. План 1 этажа			Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись	
20.07.2016	Исполнил инженер	Прыткова Л.А.		
20.07.2016	Провел Руководитель группы	Ворзенко Е.Н.		
20.07.2016	Начальник филиала	Алекса Ж.А.		



КОПИЯ ВЕРНА

Филиал ГУП "ГНИОН" - проектно-инвентаризационное бюро Красносельского и Петродворцового районов			Инв. N 12/01/М-902
Лист N 2	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Kronstadtskaya ul., дом 2, литера А По схемным данным на 22.09.2006г. План 2 этажа		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
20.07.2016	Исполнил	Инженер	Прыткова Л.А.
20.07.2016	Проверил	Руководитель группы	Борзенко Е.Н.
20.07.2016		Начальник филиала	Алекса Ж.А.

Приложение №10

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, в целях обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенные в государственный кадастр недвижимости



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.10.2024, поступившего на рассмотрение 29.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264810614			
Кадастровый номер:		78:40:0020539:3659	
Номер кадастрового квартала:		78:40:0020539	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.11.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Санкт-Петербург, город Ломоносов, Кронштадтская улица, дом 2, литера А	
Площадь, м2:		950 +/- 11	
Кадастровая стоимость, руб:		19130802.08	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		78:14:0007559:3365, 78:40:0000000:4745, 78:40:0020539:3016	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Солоусов Роман Викторович	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264810614			
Кадастровый номер:		78:40:0020539:3659	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Солоусов Роман Викторович, 26.10.1981, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 125-513-410 20 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 39 15 №161882, выдан 20.02.2017, ТП №62 Межрайонного отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. (обслуживает Петродворцовый р-н г. Санкт-Петербурга и Ломоносовский р-н Ленинградской обл.)
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78/005-78/066/009/2016-34/2 10.05.2016 11:41:34
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка с расположенным на нем жилым зданием, № О19-АЗ, выдан 11.03.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:12	
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/15	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015	

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264810614

Кадастровый номер: 78:40:0020539:3659

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:12	
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/14	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264810614

Кадастровый номер: 78:40:0020539:3659

5.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:11
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/13
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:11
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/12
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264810614

Кадастровый номер:	78:40:0020539:3659
--------------------	--------------------

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.5	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:10	
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264810614

Кадастровый номер: 78:40:0020539:3659

5.6	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:10
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.7	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:10
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264810614

Кадастровый номер:	78:40:0020539:3659
--------------------	--------------------

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.8	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:09	
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264810614

Кадастровый номер: 78:40:0020539:3659

5.9	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:09
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.10	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:08
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264810614

Кадастровый номер:	78:40:0020539:3659
--------------------	--------------------

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.11	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:08	
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264810614

Кадастровый номер:	78:40:0020539:3659
--------------------	--------------------

5.12	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:08
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.13	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:07
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 2

Всего листов раздела 2: 11

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 13

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264810614

Кадастровый номер:

78:40:0020539:3659

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.14	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	24.08.2015 14:50:07	
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/070/058/2015-379/2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2015 с 24.08.2015	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, выдан 11.03.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

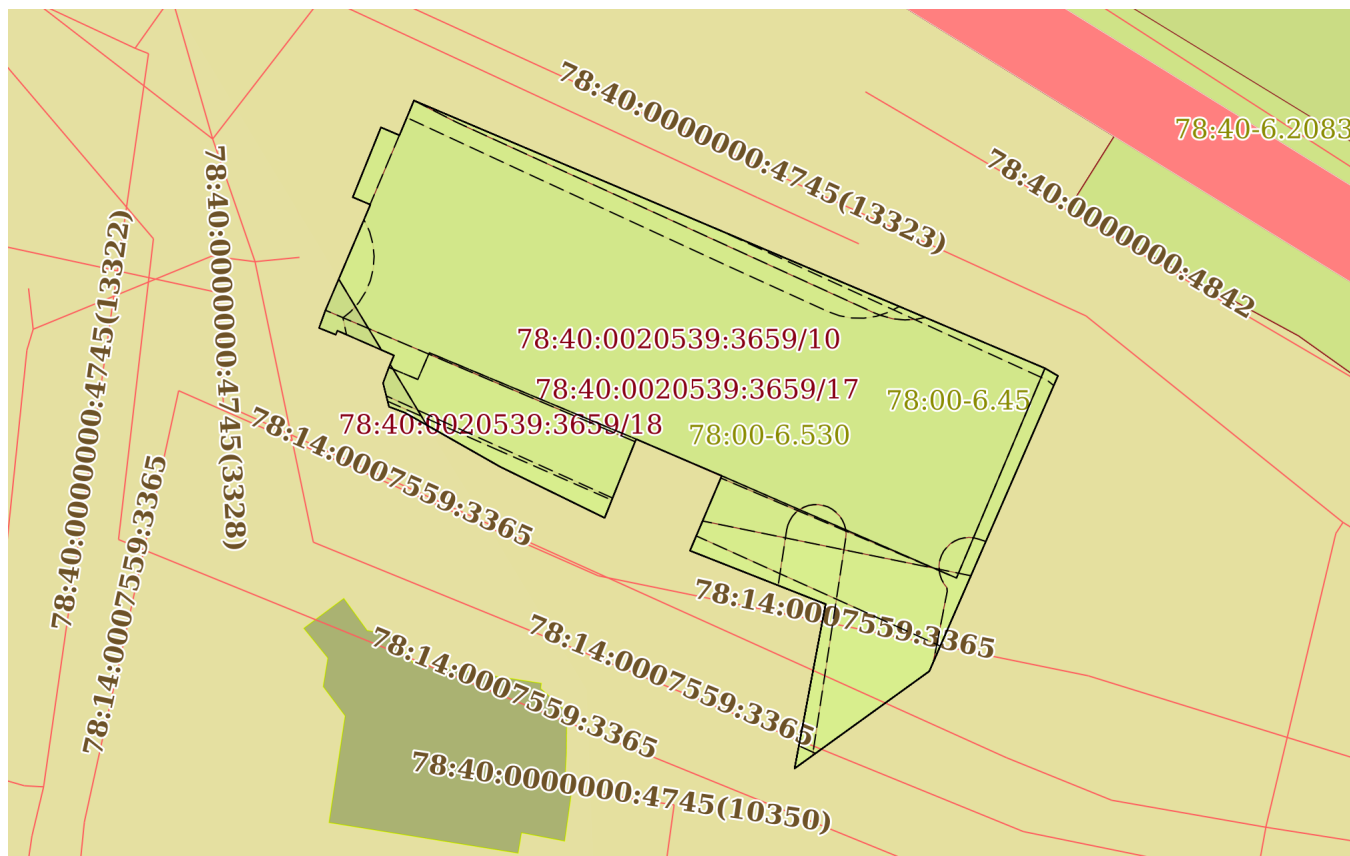
инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2		Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 13			
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264810614			
Кадастровый номер:		78:40:0020539:3659	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Описание местоположения земельного участка

План (чертеж, схема) земельного участка



Условные обозначения:



Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.10.2024, поступившего на рассмотрение 29.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер:		78:40:0020539:3016	
Номер кадастрового квартала:		78:40:0020539	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.08.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 78:40:20539:0:33	
Местоположение:		Санкт-Петербург, город Ломоносов, Кронштадтская улица, дом 2, литера А	
Площадь, м2:		982.9	
Назначение:		Многоквартирный дом	
Наименование:		Здание (многоквартирный дом) признано аварийным и подлежащим реконструкции (Распоряжение Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 25.03.2010 № 265)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных 1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1917	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		3559839.7	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:40:0020539:3659	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		78:40:0020539:3120, 78:40:0020539:3121, 78:40:0020539:3122, 78:40:0020539:3123, 78:40:0020539:3124, 78:40:0020539:3125, 78:40:0020539:3126, 78:40:0020539:3127, 78:40:0020539:3128, 78:40:0020539:3129, 78:40:0020539:3130, 78:40:0020539:3131, 78:40:0020539:3132, 78:40:0020539:3133, 78:40:0020539:3302, 78:40:0020539:3303, 78:40:0020539:3304, 78:40:0020539:3305	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Солоусов Роман Викторович	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер:		78:40:0020539:3016	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Солоусов Роман Викторович, 26.10.1981, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 125-513-410 20 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 39 15 №161882, выдан 20.02.2017, ТП №62 Межрайонного отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. (обслуживает Петродворцовый р-н г. Санкт-Петербурга и Ломоносовский р-н Ленинградской обл.)
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78/005-78/066/009/2016-35/2 10.05.2016 11:59:44
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка с расположенным на нем жилым зданием, № О19-А3, выдан 11.03.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Объект культурного наследия	
	дата государственной регистрации:	23.03.2015 10:16:30	
	номер государственной регистрации:	78-78/005-78/047/005/2015-195/2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700

Кадастровый номер:	78:40:0020539:3016
--------------------	--------------------

	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

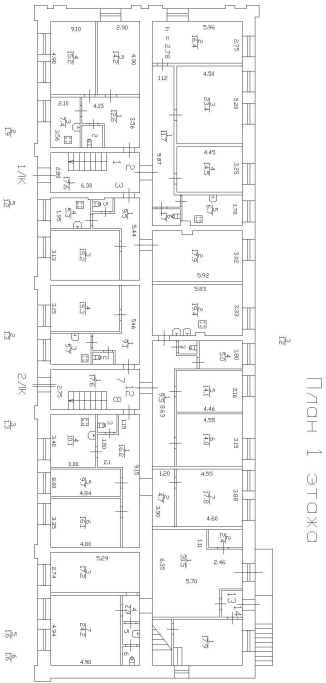
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер:		78:40:0020539:3016	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

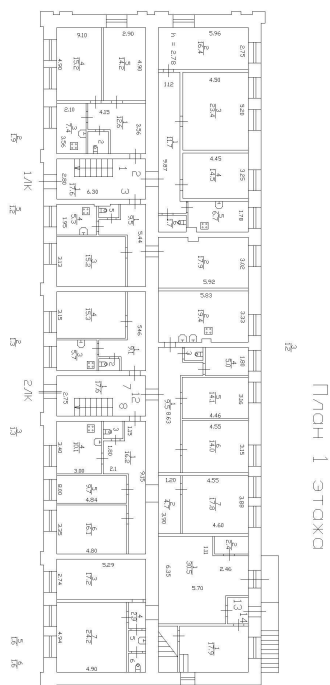
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700

Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

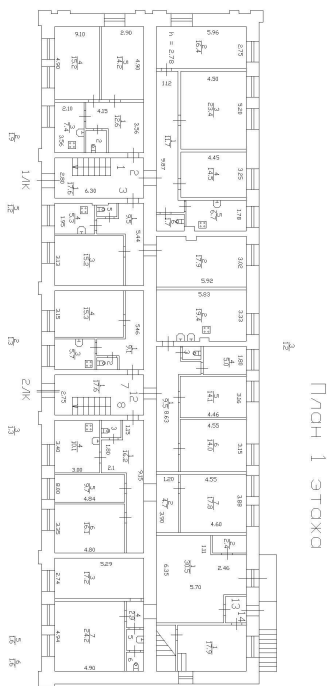
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

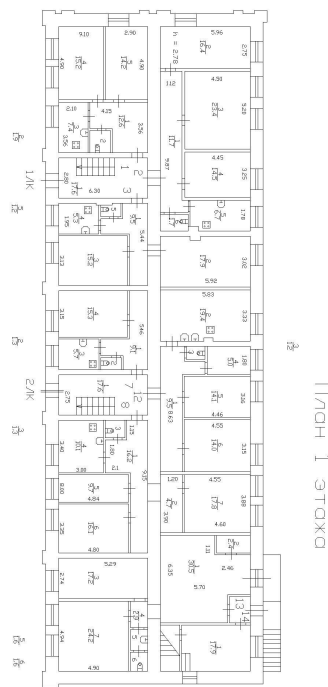
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

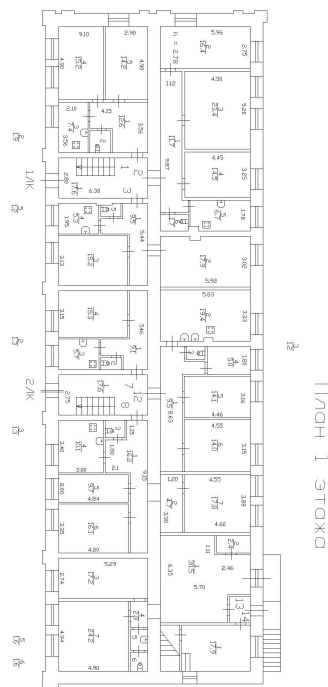
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

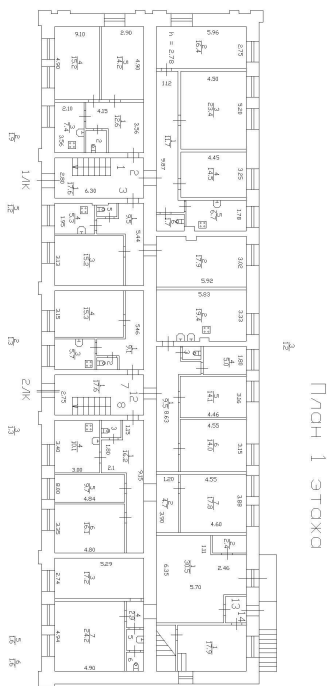
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700

Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

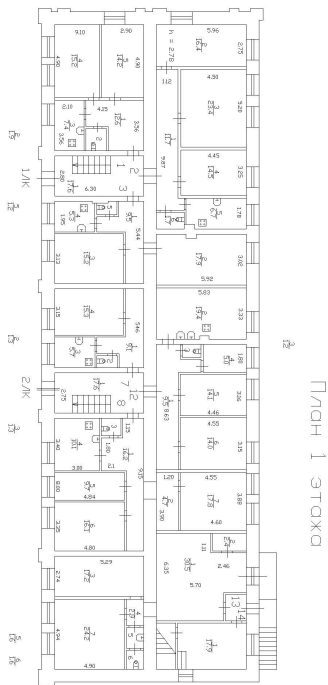
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

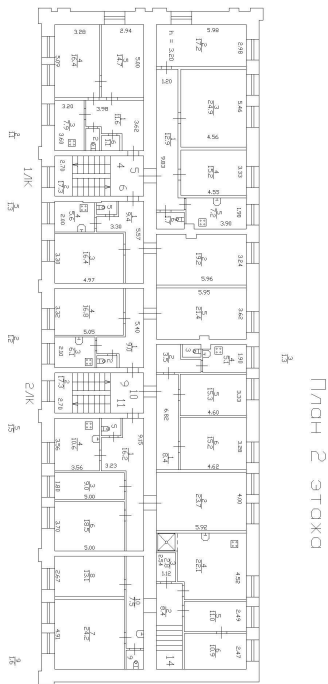
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

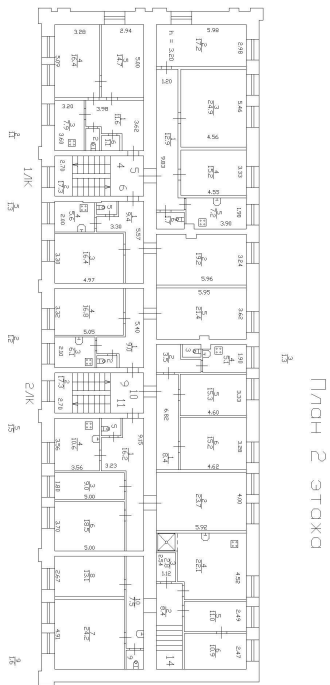
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

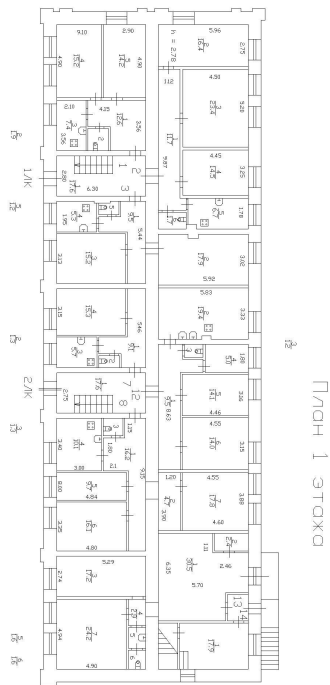
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия

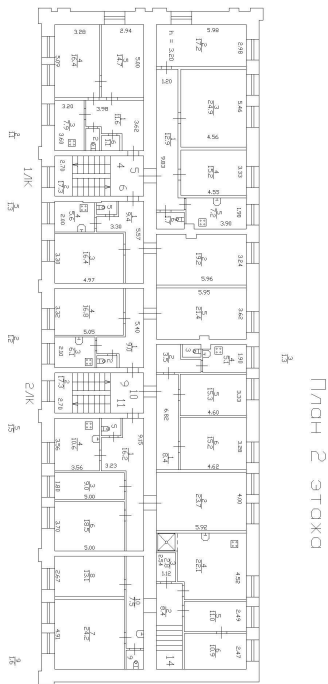
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

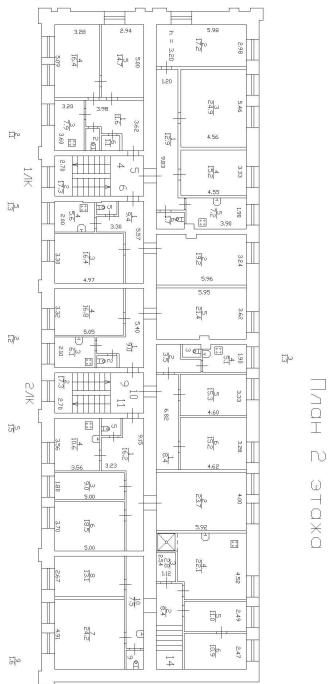
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.10.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

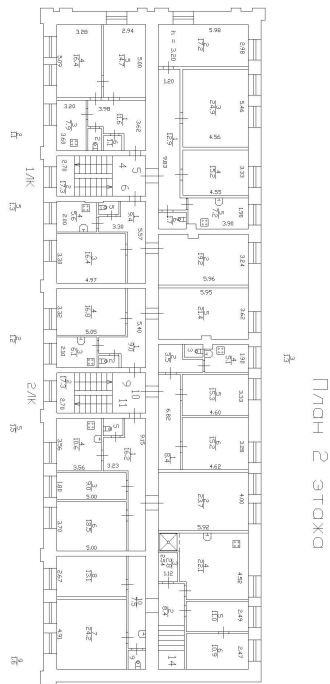
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

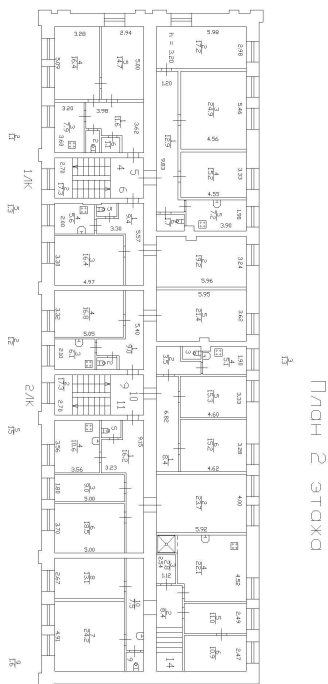
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700

Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016

Номер этажа (этажей): 2



План 2 этажа

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

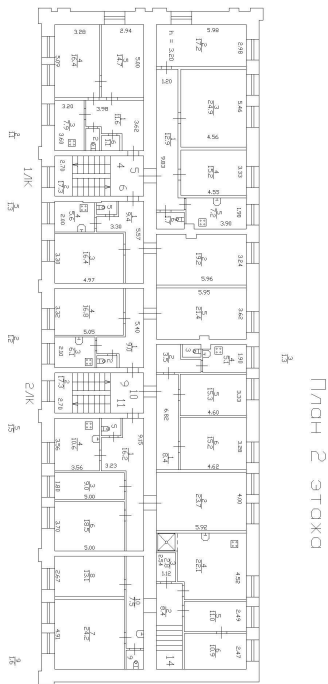
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 2	

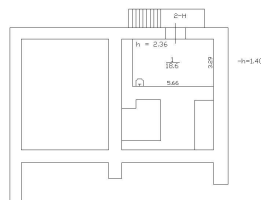


Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): подвал	

План подвала



Масштаб 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 17 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

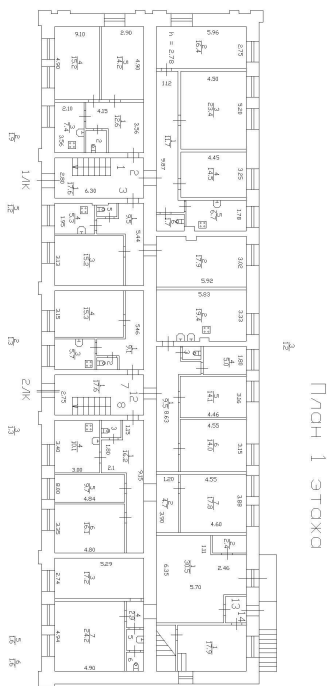
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700

Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 18 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

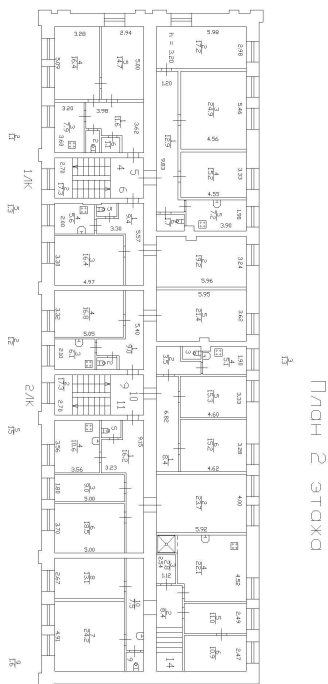
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700

Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016

Номер этажа (этажей): 2



План 2 этажа

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

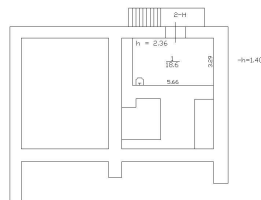
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): подвал	

План подвала



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

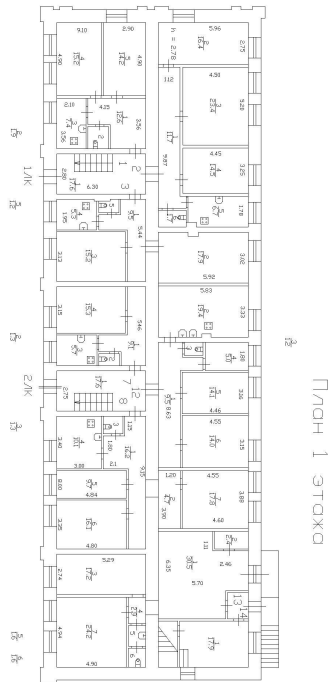
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700

Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

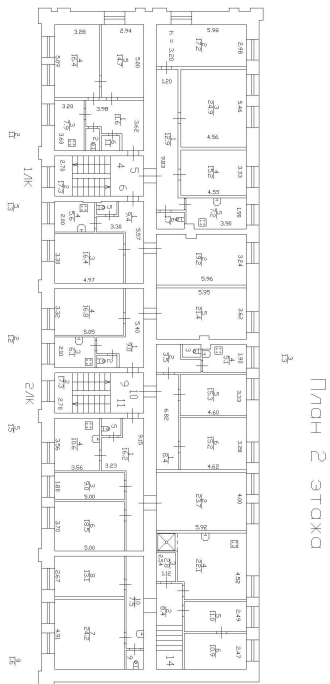
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 21 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
29.09.2024г. № КУВИ-001/2024-264809700			
Кадастровый номер: 78:40:0020539:3016		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия

Приложение №11

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, в целях обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**Договор на проведение государственной историко-культурной
экспертизы**

ДОГОВОР №1

НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

02 июня 2025 г.

Гражданин Российской Федерации, Солоусов Роман Викторович, собственник здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2, с одной стороны, и аттестованный эксперт Макарова Мария Валерьевна (аттестован приказом Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25 декабря 2023 г. №3493), именуемый в дальнейшем «Эксперт» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и срок выполнения работы.

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу, обосновывающую включение в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Кронштадтская ул., д. 2.

1.2. Срок выполнения работы: 02 июня 2025 г. – 30 июня 2025 г.

Срок действия договора 31 декабря 2025 г.

2. Стоимость работы и порядок расчетов.

2.1. Стоимость работ по настоящему Договору определяется соглашением о договорной цене.

2.2. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эксперта в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания акта выполненных работ.

3. Порядок сдачи-приемки выполненной работы.

3.1. В соответствии с пп. 18, 22 и 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется Экспертом в электронном виде, подписанном усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в формате переносимого документа (PDF) и формате sig.

4. Обязательства сторон.

4.1. *Заказчик обязуется:*

4.1.1. Принять выполненную работу и оплатить Эксперту установленную стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Заказчик вправе оказывать Эксперту содействие в выполнении предмета настоящего Договора, в том числе предоставлять необходимые документы и информацию.

4.2. *Эксперт обязуется:*

4.2.1. Соблюдать принципы и порядок проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ от 25.06.2002 и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530;

4.2.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;

4.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично,

ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

4.2.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и сдать результат работы Заказчику по акту выполненных работ;

4.2.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на эксперта в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

4.3. Заказчик обязуется: принимать результат работы по акту выполненных работ и оплачивать его согласно условиям договора.

4.4. Эксперт имеет право: на своевременную и в полном объеме оплату выполненных по договору работ.

5. Заключительные положения.

5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Эксперту, другой – Заказчику.

6. Юридические адреса и реквизиты сторон.

«Заказчик»:

**Гражданин Российской Федерации,
Солоусов Роман Викторович**

26.10.1981 года рождения, пол мужской,
место рождения гор. Ленинград, имеющий
паспорт 39 15 161882, выдан ТП №62
Межрайонного отдела №2 УФМС России
по Санкт-Петербургу и Ленинградской
обл. 20.02.2017 г., код подразделения 780-
095, зарегистрированный по адресу:
Санкт-Петербург, гор. Ломоносов, ул.
Федернинского, д. 14, к. 1, кв. 156.

«Эксперт»:

Макарова Мария Валерьевна

ИНН 420535117770; паспорт серия №3206
195045 выдан ОВД Заводского р-на г.
Кемерово 03.10.2006 г.

Банковские реквизиты:

р/с 40817810555864787558

в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО
СБЕРБАНК

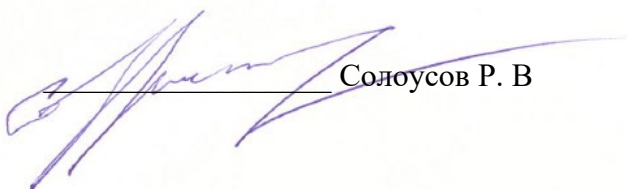
БИК: 044030653

Корреспондентский счет:

30101810500000000653

КПП: 784243001; ИНН: 7707083893

ОКПО: 09171401; ОГРН: 1027700132195


Солоусов Р. В


М.В. Макарова

Содержание:

№ пр	Наименование	Страницы
	Акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы	1-15
1	Приложение №1. Историческая справка	16-25
2	Приложение №2. Иконография	26-62
3	Приложение №3. Выкопировка из приказа о включении в список выявленных объектов культурного наследия	63-66
4	Приложение №4. Историко-культурный опорный план. Историко-архитектурный опорный план	67-69
5	Приложение №5. Ситуационный план	70-71
6	Приложение №6. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы	72-85
7	Приложение №7. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия и правового режима земельных участков в указанных границах	86-87
9	Приложение №8. Копия распоряжения об определении предмета охраны	88-94
10	Приложение №9. Копия технического паспорта объекта культурного наследия	95-107
11	Приложение №10. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенные в государственный кадастр недвижимости	108-146
13	Приложение №11. Договор на проведение государственной историко-культурной экспертизы	147-149