

ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
(ЛЕНОБЛКОМИМУЩЕСТВО)

РАСПОРЯЖЕНИЕ

28 сентября 2022 года

№ 1277

Санкт-Петербург

Об условиях приватизации находящегося в государственной собственности Ленинградской области недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, п. Преображенка

В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Ленинградской области от 12 апреля 2017 года № 100 «Об утверждении Программы приватизации государственного имущества Ленинградской области на 2017-2022 годы», пунктом 2.50 Положения о Ленинградском областном комитете по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 23 апреля 2010 года № 102, решением Ленинградской областной комиссии по вопросам распоряжения государственным имуществом от 27 июля 2022 года (протокол № 10):

1. Приватизировать в 2022 году находящееся в государственной собственности Ленинградской области недвижимое имущество (далее - Имущество):

- здание «Господского дома усадьбы Корфов» кад. № 47:20:0110001:73 площадью 400 кв.м, назначение: нежилое, количество этажей: 3,

расположенное по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, п. Преображенка, обременение: здание «Господский дом усадьбы Корфов» кад. № 47:20:0110001:73 является объектом культурного наследия регионального значения с наименованием «Главный дом» и входит в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба, XIX-XX вв.: главный дом; хозяйственный корпус; винный погреб; парк», находящегося под государственной охраной в соответствии с решением Леноблисполкома от 16.09.1985 № 402 (регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 471711181410015).

2. Продажу Имущества осуществить на аукционе с открытой формой подачи предложений по цене в электронной форме.

3. Установить начальную цену продажи Имущества в размере 4 624 565 (четыре миллиона шестьсот двадцать четыре тысячи пятьсот шестьдесят пять) руб. 00 коп., в том числе НДС в размере 770 761 руб. 00 коп., в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости имущества № 18075/22 от 11.07.2022, подготовленным ООО «ГЕС».

4. Установить в договоре купли-продажи Имущества условия выполнения покупателем обязательств по сохранению и использованию Имущества в соответствии с требованиями охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного распоряжением комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 14.09.2022 № 01-04/22-186 (является приложением к данному распоряжению), паспортом объекта культурного наследия, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 02.07.2015 № 1906 (является приложением к данному распоряжению), и Федеральным законом

от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5. Опубликовать настоящее распоряжение в сети «Интернет» на официальном сайте Леноблкомимущества.

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Леноблкомимущества Л.Г. Приказнову.

Председатель Комитета



П.А.Немчинов

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

Экземпляр № 1

471711181410015

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

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,
за исключением отдельных объектов археологического наследия,
фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



01.06.2016

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Главный дом

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

1900 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

В соответствии со статьями 18, 25 и 30 Закона РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры и в дополнение к решению облисполкома от 25.04.83 № 183 (приложение 2) Исполнительный комитет Ленинградского областного Совета народных депутатов РЕШИЛ: 1. Утвердить согласованный с Министерством культуры РСФСР (письмо от 03.12.84 № 17-22-ук) дополнительный список вновь выявленных памятников архитектуры Ленинградской области, подлежащих государственной охране как памятники местного значения, согласно приложению» 2. Обязать предприятия, учреждения и организации в собственности, пользовании которых или на землях, предоставленных т в пользование, находятся вновь выявленные памятники архитектуры, оформить в 1985 году охранную документацию б Управлении культуры облисполкома. 3. Обязать Управление культуры усилить контроль за состоянием указанных памятников архитектуры, работами по их благоустройству, реставрации и использованию. 4. Контроль за исполнением решения возложить на заместителя председателя облисполкома В.П. Ворфоломеева.

- Решение Ленинградского областного совета народных депутатов «Об утверждении дополнительного списка вновь выявленных памятников архитектуры Ленинградской области» № 402 от 16.09.1985 г.

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

Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П, строение 1

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в

единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Границы объекта культурного наследия «Усадьба», расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, пос. Преображенка, проходят: от точки 1 до точки 5 - через точки 2, 3, 4 в северо-восточном направлении вдоль шоссе; от точки 5 до точки 6 - в юго-восточном направлении; от точки 6 до точки 7 - в юго-восточном направлении по границе кадастрового участка № 47:20:0110001:163; от точки 7 до точки 8 - в юго-восточном направлении; от точки 8 до точки 9 - в юго-восточном направлении по границе кадастрового участка № 47:20:0110001:162; от точки 9 до точки 10 - в юго-восточном направлении; от точки 10 до точки 11 - в юго-западном направлении; от точки 11 до точки 14 - через точки 12, 13 в юго-восточном направлении пересекая дорогу; от точки 14 до точки 19 - через точки 15, 16, 17, 18 в юго-западном направлении вдоль дороги; от точки 19 до точки 21 - через точку 20 в северо-западном направлении вдоль дороги; от точки 21 до точки 1 - в северном направлении вдоль дороги до шоссе.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба, XIX-XX вв.: главный дом; хозяйственный корпус; винный погреб; парк» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П» № 01-03/18-236 от 08.11.2018 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия «Главный дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, пос. Преображенка, являются: Градостроительная охрана средообразующее значение данного здания в формировании объемно-пространственной структуры усадьбы «Преображенка» конец XIX - начало XX вв. местоположение здания на территории усадьбы «Преображенка» неотъемлемая часть усадьбы «Преображенка» конец XIX - начало XX вв. Архитектурная охрана объемно-пространственное решение здания, силуэт, этажность, габаритные размеры ценность представляют штукатурные фасадные стены исторического первого этажа расположение оконных и дверных проемов декоративная отделка лицевых фасадов конструкция капитальных стен с проемами.

- Приказ комитета по культуре Ленинградской области «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба, XIX-XX вв.: главный дом; хозяйственный корпус; винный погреб; парк» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П» № 01-03/18-236 от 08.11.2018 г.

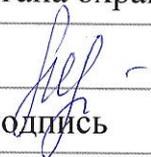
9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

На дату оформления паспорта границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах территорий данных зон не утверждены.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

консультант		Щербакова М.Я.
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

24 . 05 . 2022

Дата оформления паспорта

(число, месяц, год)



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

«14» сентября 2022 г.

№ 01-04/22-186
Санкт-Петербург

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П, строение 1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба», по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с пунктами 7, 10, 12 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ), приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 июля 2020 года № 774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения», пунктами 2.1.2, 2.3.7 Положения о комитете по сохранению культурного наследия Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 декабря 2020 года № 850:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П, строение 1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба», расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение,

поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П, принятого на государственную охрану решением Леноблисполкома № 402 от 16 сентября 1985 года (далее - Охранное обязательство), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель Председателя Правительства
Ленинградской области – председатель
комитета по сохранению культурного наследия



В.О. Цой

«УТВЕРЖДЕНО»

Распоряжением комитета
по сохранению культурного наследия
Ленинградской области
от «14» 03 2022 г.
№ 01-04/22-186

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

«Главный дом»

(наименование объекта культурного наследия в соответствии с
правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

4	7	1	7	1	1	1	8	1	4	1	0	0	1	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

имеется отсутствует
(нужное отметить знаком "V")

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

«Главный дом»

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

1900 г.

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

федерального значения регионального значения муниципального значения

(нужное отметить знаком "V")

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ансамбль
(нужное отметить знаком "V")

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

Решение Леноблисполкома № 402 от 16.09.1985 г.

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

Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район,

(субъект Российской Федерации)

Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка

(населенный пункт)

ул.

Усадебная

владение

1П

корп. и (или) стр.

1

кадастровый номер (при наличии):

не присвоен

Объект культурного наследия расположен в западной части поселка Преображенка, вблизи берега реки Луга.

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения «Главный дом» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П, строение 1 входит в состав и находится в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба» (далее – Ансамбль) по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П, установленных приказом комитета по культуре Ленинградской области от 08 ноября 2018 года № 01-03/18-236 «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба, XIX-XX вв.: главный дом; хозяйственный корпус; винный погреб; парк» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П».

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Приказом комитета по культуре Ленинградской области от 08 ноября 2018 года № 01-03/18-236 «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба, XIX-XX вв.: главный дом; хозяйственный корпус; винный погреб; парк» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П» к предмету охраны объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом» отнесены:

Главный дом:

А. Градостроительная охрана

средообразующее значение данного здания в формировании объемно-пространственной структуры усадьбы «Преображенка» конец XIX - начало XX вв.

местоположение здания на территории усадьбы «Преображенка»

неотъемлемая часть усадьбы «Преображенка» конец XIX - начало XX вв.

Б. Архитектурная охрана

объемно-пространственное решение здания, силуэт, этажность, габаритные размеры

ценность представляют штукатурные фасадные стены исторического первого этажа

расположение оконных и дверных проемов

декоративная отделка лицевых фасадов

конструкция капитальных стен с проемами

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на 4-х листах.

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

На дату утверждения настоящего охранного обязательства зоны охраны объекта культурного наследия не установлены.

В соответствии с пунктом 3 статьи 34.1. Федерального закона № 73-ФЗ границы защитной зоны устанавливаются на расстоянии 150 метров от внешних границ территории Ансамбля.

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

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия
-	-	-	-	-	-

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ):

Режим использования территории Ансамбля установлен приказом комитета по культуре Ленинградской области от 08 ноября 2018 года № 01-03/18-236 «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба, XIX-XX вв.: главный дом; хозяйственный корпус; винный погреб; парк» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П»

На территории Ансамбля разрешается:

- проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство за проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ); - реконструкция, ремонт инженерных коммуникаций, благоустройство, озеленение, установка малых архитектурных форм, иная хозяйственная деятельность (по согласованию с региональным органом охраны объектов культурного наследия), не противоречащая требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющая обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях, обеспечивающая недопущение ухудшения состояния территории объекта культурного наследия.

На территории Ансамбля запрещается:

- строительство объектов капитального строительства; - проведение земляных, строительных, мелиоративных работ и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия; - установка рекламных конструкций, распространение наружной рекламы; - осуществление любых видов деятельности, ухудшающих экологические условия и гидрологический режим на территории объекта культурного наследия, создающих вибрационные нагрузки динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия.

1.13. Иные сведения, предусмотренные Федеральным законом № 73-ФЗ:

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

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

Согласно п. 1.4. Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр), утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 июля 2020 года № 774, изменения в охранное

обязательство вносятся органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном для утверждения охранного обязательства, в том числе по инициативе собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

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

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

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

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

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

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

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

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

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

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

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

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его

части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

условиях.

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

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

- к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;
- к использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;
- к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

В соответствии со статьей 45 Федерального закона № 73-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Соответствующая информационная надпись должна быть установлена на объекте культурного наследия в порядке, определенном постановлением Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2019 № 1178, в сроки, указанные в Приложении № 1.

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечение условий доступности объекта культурного наследия для инвалидов.

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

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

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

Приложение:

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

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

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению
объекта культурного наследия и его территории

№ п/ п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	Проект на первоочередные и противоаварийные работы объекта культурного наследия	31.06.2023	Акт технического состояния объекта культурного наследия от 15 июля 2022 года. Служебный документ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет) от 28 июля 2022 года № 01-06-3938/2022, содержащий информацию о составе (перечне) и сроках (периодичности) работ по сохранению объекта культурного наследия. Служебный документ Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом от 02 августа 2022 года № 04-7458/2022 (вх. от 03 августа 2022 года) о согласовании требований о составе (перечне) и сроках (периодичности) работ по сохранению объекта культурного наследия.
2	Противоаварийные работы объекта культурного наследия	30.11.2023	
3	Научно-исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	29.06.2024	
4	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	28.06.2025	
5	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	31.12.2027	
6	Установка информационной надписи и обозначений на объекте культурного наследия	31.06.2023	
7	Содержание, использование и ремонт объекта культурного наследия	постоянно	

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

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

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание
1	<p>Доступ к объекту культурного наследия обеспечивается в соответствии со ст. 47.4 Федерального закона №73-ФЗ.</p> <p>Во внутренние помещения объекта культурного наследия обеспечивается доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства в соответствии с распоряжением, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.</p>	<p>Акт технического состояния объекта культурного наследия от 15 июля 2022 года.</p> <p>Служебный документ Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее - Комитет) от 28 июля 2022 года № 01-06-3938/2022, содержащий информацию о составе (перечне) и сроках (периодичности) работ по сохранению объекта культурного наследия.</p> <p>Служебный документ Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом от 02 августа 2022 года № 04-7458/2022 (вх. от 03 августа 2022 года) о согласовании требований о составе (перечне) и сроках (периодичности) работ по сохранению объекта культурного наследия.</p>

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

Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом» по адресу:
Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское
поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П, строение 1.
от 15.07.2022



Фото 1. Южный (главный) фасад здания.



Фото 2. Восточный фасад здания



Фото 3. Западный фасад здания с 3-х этажной башней.



Фото 4. Юго-восточный угол здания.



Фото 5. Вход в здание с восточной стороны.



Фото 6. Чердачное помещение.



Фото 7. Фрагмент интерьера 1-го этажа.



Фото 8. Фрагмент интерьер 2-го этажа.



Фото 9. Ограждение балкона 3-го этажа башни.



Фото 10. Фрагмент фриза из большемерных керамических плиток.



Фото 11. Фрагмент декора. Юго-восточный угол здания.

**Приложение № 4
к охранному обязательству собственника или
иного законного владельца объекта культурного
наследия регионального значения
«Главный дом», включенного
в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и
культуры) народов Российской Федерации**

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

471711181410015

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,
за исключением отдельных объектов археологического наследия,
фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



01.06.2016
Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Главный дом

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

1900 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

Решение Леноблисполкома № 402 от 16.09.1985 г.

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

Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, поселок Преображенка, улица Усадебная, владение 1П, строение 1

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

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-236 от 08.11.2018 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-236 от 08.11.2018 г.

А. Градостроительная охрана

1.1. средообразующее значение данного здания в формировании объемно-пространственной структуры усадьбы «Преображенка» конец XIX - начало XX вв.

1.2. местоположение здания на территории усадьбы «Преображенка»;

1.3. неотъемлемая часть усадьбы «Преображенка» конец XIX - начало XX вв.

Б. Архитектурная охрана

- 2.1. объемно-пространственное решение здания, силуэт, этажность, габаритные размеры;
- 2.2. ценность представляют штукатурные фасадные стены исторического первого этажа;
- 2.3. расположение оконных и дверных проемов;
- 2.4. декоративная отделка лицевых фасадов;
- 2.5. конструкция капитальных стен с проемами.

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

На дату оформления паспорта границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах территорий данных зон не утверждены

Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Администратор программно-технического комплекса и баз данных отдела по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области

должность



Репкина М.В.
инициалы, фамилия

2 6 . 0 8 . 2 0 2 2

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)