



**СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Советский проспект, д. 13, Калининград, 236022  
а/я 5257, тел./факс (4012) 570-456  
e-mail: okn@gov39.ru;  
<https://gov39.ru/vlast/sluzhby/gookn/>

На № 10021 от 22.09.2023

Врио главы администрации  
муниципального образования  
«Светлогорский городской округ»  
Калининградской области

Туркиной О.В.

проспект Калининградский, 77а,  
город Светлогорск,  
область Калининградская, 238560  
электронная почта: sgo@svetlogorsk39.ru

Уважаемая Оксана Владимировна!

Служба государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области (далее – Служба) в соответствии с Вашим письмом (зарегистрировано в Службе вх. № 908-окн от 25.09.2023) направляет охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла Зор», 1904 год, Калининградская область, город Светлогорск, Заречный проезд, 5, утвержденное приказом Службы от 26.10.2023 № 424, а также паспорт объекта культурного наследия.

Дополнительно сообщаем, что внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости не относится к полномочиям Службы.

Ранее приказ Службы от 25.04.2022 № 145 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального)

значения «Вилла Зор», 1904 год, Калининградская область, проезд Заречный, дом 5, и об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» был направлен в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области для внесения соответствующих сведений.

Приложение: на 45 л. в 1 экз.

С уважением,

и.о. руководителя  
(директора)

О.А. Ефимова



**СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П Р И К А З**

26 октября 2023 г.

№ 424

Калининград

**Об утверждении охранного обязательства собственника или  
иного законного владельца объекта культурного наследия  
местного (муниципального) значения**

В соответствии с частью 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемое охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла Зор», 1904 год, Калининградская область, город Светлогорск, Заречный проезд, 5.
2. Контроль исполнения настоящего приказа оставляю за собой.

Исполняющая обязанности  
руководителя (директора)

О.А. Ефимова



**УТВЕРЖДЕНО**  
приказом  
Службы государственной охраны  
объектов культурного наследия  
Калининградской области  
от 26 октября 2023 года № 424

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

**Вилла Зор**

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 9 | 2 | 2 | 1 | 1 | 3 | 8 | 0 | 5 | 8 | 0 | 0 | 0 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

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

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

имеется  отсутствует

(нужное отметить знаком "V")

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

## Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

Вилла Зор

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:

1904 год

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:

Приказ Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 25.04.2022 № 145.

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

**Калининградская область**

(субъект Российской Федерации)

**город Светлогорск**

(населенный пункт)

проезд

**Заречный**

д.

**5**

корп. и (или) стр.

-

кадастровый номер (при наличии):

39:17:010009:151

-

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

Утверждены приказом Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 25.04.2022 № 145.

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Установлены приказом Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 25.04.2022 № 145:

1. Местоположение. Объемно-пространственная композиция.

ОКН «Вилла Зор» включен в исторически сложившуюся территорию, сформированную особенностями холмистого рельефа, наличием водных объектов, уличной сети.

ОКН «Вилла Зор» расположен на возвышенности, которую с юго-запада, запада, северо-запада огибает ручей, впадающий в реку Светлогорка.

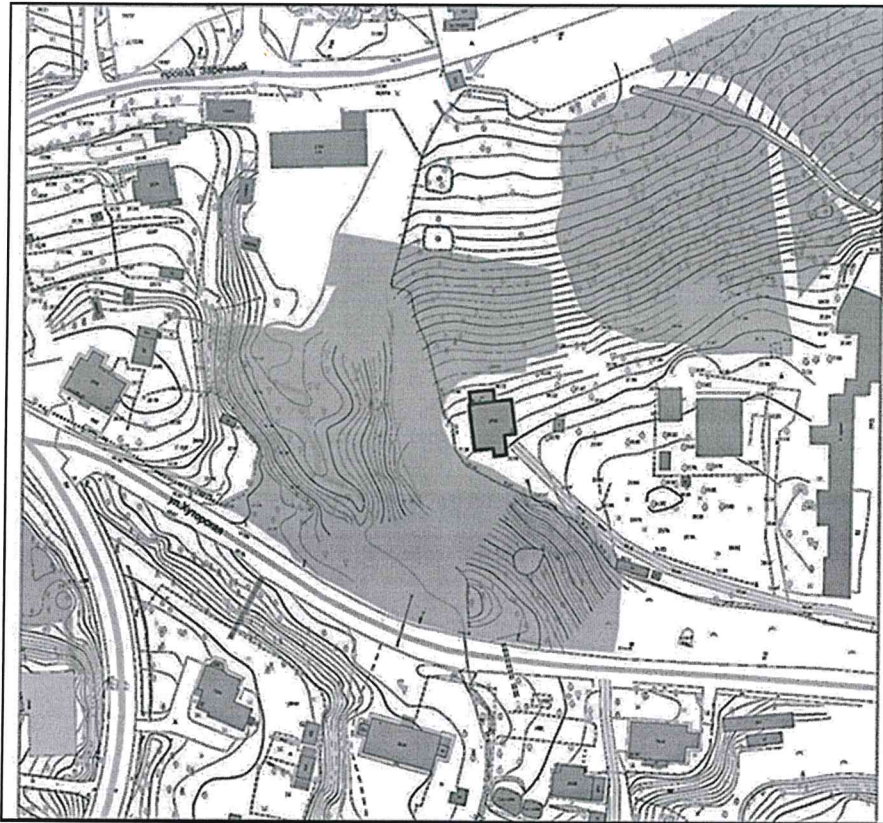


Рисунок 1. Топографическая съемка



Рисунок 2. Исторически сложившаяся территория.

## 2. Объемно-планировочное решение.

ОКН «Вилла Зор» представляет собой двухэтажное здание на низком цоколе (подвал, первый этаж, второй этаж, третий ярус башни, неэксплуатируемый чердак), г-образное в плане, состоящее из трех объемов: основного г-образного объема; объема встроенно-пристроенной



башни в юго-восточной части объекта; объема веранды, пристроенной к северному фасаду объекта.

ОКН «Вилла Зор» вытянут по оси север – северо-запад – юг– юго-восток.

3. Стены выполнены из красного, керамического, полнотелого кирпича.

4. Конструкция, форма, габариты, материал перекрытий:

- перекрытия подвала – армокирпичные, по металлическим балкам;
- перекрытия междуэтажные, чердачные, третьего яруса башни – плоские;

5 Конструкция, форма, габариты, материал дверных проемов, оконных проемов, перемычек дверных проемов, перемычек оконных проемов:

- дверные проемы подвала, первого этажа, второго этажа – прямоугольные;
- перемычки дверных проемов первого этажа, второго этажа – кирпичные, по каркасу, полуциркульные, прямые;
- оконные проемы подвала – прямоугольные;
- перемычки оконных проемов подвала – кирпичные, полуциркульные;
- оконные проемы первого этажа, второго этажа – прямоугольные;
- перемычки оконных проемов первого этажа, второго этажа – кирпичные, полуциркульные, прямые.

5.4. Форма, габариты крыши:

- крыша основного объема – самостоятельная, сложная, скатная, малоуклонная;
- крыша объема башни – самостоятельная, скатная, малоуклонная;
- крыша объема веранды – сложная, скатная, малоуклонная.

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, 11 фото.

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:

Утверждены приказом Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 10.10.2023 № 389.

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

| № | 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 - Закон № 73-ФЗ):

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. В границах территории объекта культурного наследия запрещается:<ol style="list-style-type: none"><li>1) строительство объектов капитального строительства;</li><li>2) увеличение объемно-пространственных характеристик объектов капитального строительства, существующих на территории выявленного объекта культурного наследия;</li><li>3) проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды выявленного объекта культурного наследия;</li><li>4) ведение хозяйственной деятельности, не направленной на обеспечение функционирования выявленного объекта культурного наследия в современных условиях;</li><li>5) ведение хозяйственной деятельности, противоречащей требованиям обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия.</li></ol></li><li>2. В границах территории объекта культурного наследия разрешается:<ol style="list-style-type: none"><li>1) проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия;</li><li>2) проведение работ по сохранению историко-градостроительной или природной среды выявленного объекта культурного наследия;</li><li>3) ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование выявленного объекта культурного наследия в современных условиях.</li></ol></li></ol> |
|---|

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

|              |
|--------------|
| Отсутствуют. |
|--------------|

## **Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия**

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 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 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 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 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 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 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 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;

6) 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 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 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:

Отсутствует.

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:

Отсутствует.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

Отсутствует.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 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 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 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 Закона № 73-ФЗ:

Размещение наружной рекламы на объектах культурного наследия запрещено, за исключением случаев, установленных пунктами 1, 3 статьи 35.1 Закона № 73-ФЗ. Требования пункта 1 настоящей статьи не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

#### **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 Закона № 73-ФЗ.

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

Необходимо установить информационную надпись и обозначение лицами, указанными в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, в порядке, определенном постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2019 № 1178.

## Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

### 7.1. Обеспечение условий доступности объекта культурного наследия для инвалидов.

Правила обеспечения доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определенные приказом Министерства культуры Российской Федерации от 20.11.2015 № 2834:

1. Требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов устанавливаются в охранном обязательстве собственника (пользователя) объектом культурного наследия и включают, в том числе, в себя следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов, соблюдение которых обеспечивается собственником (пользователем) объекта культурного наследия:

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

- дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

- сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

- обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

- допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого по форме и в порядке, которые определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социальной защиты населения в соответствии с пунктом 7 статьи 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;

- дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

- оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

2 Доступность объекта культурного наследия для инвалидов обеспечивается собственником (пользователем) с учетом следующих требований:

2.1. при организации размещения специальных мест для транспорта инвалидов:

- размещение специальных парковочных мест рядом друг с другом и обозначение их местонахождения указателем, расположенным рядом с главным входом в здание;

- обозначение специальных парковочных мест наземной разметкой с обозначением как на поверхности парковки, так и с помощью вертикального знака;

- создание системы управления/наблюдения, чтобы выделенные специальные парковочные места использовались только инвалидами;

- расположение специальных парковочных мест как можно ближе к входу в сооружение;

- обеспечение гладкой и ровной поверхности специальных парковочных мест без использования материалов покрытия с несвязанной поверхностью, в том числе таких, как гравий;

- оборудование выхода со специальных парковочных мест бордюрными пандусами, расположенными в непосредственной близости от них;

- дублирование элементов управления шлагбаумом с помощью голоса альтернативными средствами для инвалидов с нарушениями слуха и речи;

- оборудование зоны посадки/высадки из транспорта, расположенной в непосредственной близости от главного входа;

- 2.2. при планировании и организации пешеходных путей движения:
- оборудование ориентиров вдоль пути следования, помогающих найти дорогу;
  - использование для путей следования транспорта и пешеходных дорожек материалов различной фактуры и окраски для их четкого отличия друг от друга;
  - обеспечение альтернативного способа преодоления перепада высот с помощью ступеней;
  - использование предупреждающих и направляющих элементов информирования для инвалидов с нарушением зрения;
- 2.3. при оборудовании входа в здание - объект культурного наследия или на его территорию:
- оборудование входа ровной площадкой непосредственно перед входной дверью для обеспечения его доступности для инвалидов на креслах-колясках;
  - расположение входной двери в сочетании с направлением пути подхода;
  - наличие альтернативного пути движения в случае установки на входе рамочных металлоискателей;
  - устройство входного вестибюля с учетом предоставления инвалиду в кресле-коляске возможности ее использования;
- 2.4. при организации путей движения на объекте культурного наследия:
- использование визуально отличающегося цвета поверхности пандуса от цвета горизонтальной площадки;
  - прочное закрепление противоскользящей поверхности пандусов;
  - обеспечение отличия по цвету и яркости предохранительной оковки каждой ступени лестниц от примыкающей к ней ступени и обеспечение противоскользящих свойств ступеней.

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 консервации и реставрации объектов культурного наследия, включенных в реестр, или выявленных объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном приказом Минкультуры России от 5 мая 2012 г. № 474 "Об утверждении Порядка проведения аттестации специалистов в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей" (далее - Приказ № 474) (зарегистрирован Минюстом России 19 июля 2012 г., регистрационный № 24954), состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном Приказом № 474, являющимися индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.





«УТВЕРЖДАЮ»

Исполняющая обязанности  
руководителя (директора) Службы  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
Калининградской области  
О.А. Ефимова  
«26» \_\_\_\_\_ 2023 г.

М.П.



### АКТ

## технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

г. Калининград

«18» октября 2023 г.

Представитель государственного бюджетного учреждения культуры «Научно-производственный центр по охране, учету и реставрации памятников истории и культуры Калининградской области» (ГБУК «НПЦ по охране памятников»), в лице ведущего специалиста по учёту ОКН отдела реестра и мониторинга ОКН Тимонен Л.В. – уполномоченного представителя Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области, произвёл осмотр технического состояния объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла Зор», 1904 год, Калининградская область, город Светлогорск, Заречный проезд, 5 (далее - Памятник).

### 1. Сведения об объекте культурного наследия

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 9 | 2 | 2 | 1 | 1 | 3 | 8 | 0 | 5 | 8 | 0 | 0 | 0 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

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

#### 1.1. Наименование объекта культурного наследия

«Вилла Зор»

#### 1.2. Год постройки (создания) или связанного с объектом культурного наследия исторического события:

1904 год

## 1.3. Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального  
значениярегионального  
значенияместного  
(муниципального)  
значения1.4. Вид объекта культурного наследия<sup>1</sup>:

ансамбль

памятник

1.5. Тип объекта культурного наследия<sup>2</sup>

здание

сооружение

произведение ландшафтной  
архитектуры и садово-паркового искусства1.6. Местонахождение (адрес) по данным органов технической инвентаризации<sup>3</sup>:

Калининградская область

(субъект Российской Федерации)

Город Светлогорск

(населенный пункт)

улица

Заречный проезд

д.

5

корп./  
стр.

пом./кв

1.7. Правообладатель (ли)<sup>4</sup>:организационно-правовая форма и наименование юридического лица;  
ФИО индивидуального предпринимателя; ФИО физического лица)

ИНН

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

ОГРН

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

<sup>1</sup> Нужно отметить знаком «V».<sup>2</sup> Нужно отметить знаком «V».<sup>3</sup> Местонахождение (адрес) указывается в соответствии со сведениями единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации<sup>4</sup> Если установлен(ы).

## 2. Исторические сведения об объекте культурного наследия:

### 2.1. Историческая справка.

Город Раушен (город Светлогорск), возник на месте поселка рыбаков расположенного в низине между двумя береговыми дюнами, известного с XIII века. Захватившие прусские земли рыцари Тевтонского ордена перегородили рядом с поселком ручей Катценбах плотиной и установили мельницу. Образовавшийся в результате строительства плотины пруд стал называться Мюлен-тайх (Мельничный, сейчас озеро Тихое).

В 1800 году король Пруссии Фридрих Вильгельм III приказал Восточно-Прусской Санитарной коллегии подготовить план сооружения государственного курорта на Замландском побережье, но война с Наполеоном задержала воплощение этой идеи. Первый курортный сезон был открыт лишь в 1813 году.

Так как доступ к морю был затруднён песчаной дюной, то местом проживания и отдыха были живописные уголки Мельничного пруда. Первые отдыхающие жили в деревне, в рыбацких хижинах – фахверковых домиках с тростниковыми крышами, но вскоре в Раушене появились частные гостиницы, пансионаты.

Официальное открытие курорта состоялось 24 июля 1820 года. Стали проводить работы по озеленению прибрежных дюн, сооружение удобных спусков к морю, устройству променадов.

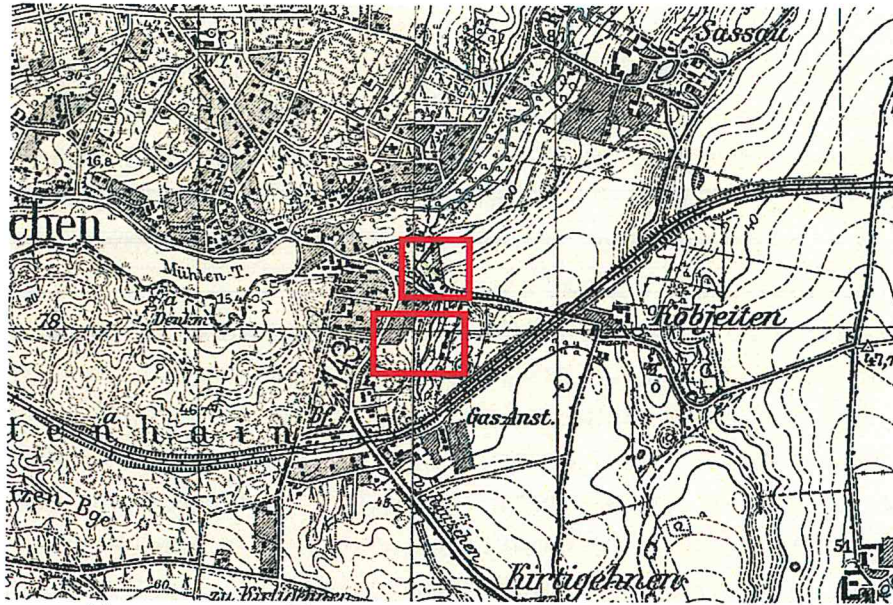
Дальнейшее развитие курорта было обусловлено строительством железной дороги. Кёнигсберг - Раушен в начале XX века. Город стал разделяться на две части: нижнюю — около пруда, и верхнюю (выше на 40-50 м) у моря. Частными лицами было развернуто строительство гостиниц, пансионатов, общественных зданий и жилых домов. При их возведении рационально использовались достоинства пересеченной местности, что привело к появлению оригинальных по архитектуре строений в эклектичном стиле. Здания, возведённые позднее, после первой мировой войны, имели более простую форму и декор.

К началу Второй мировой войны город представлял собой высокоразвитый европейский курорт с хорошо развитой инфраструктурой.

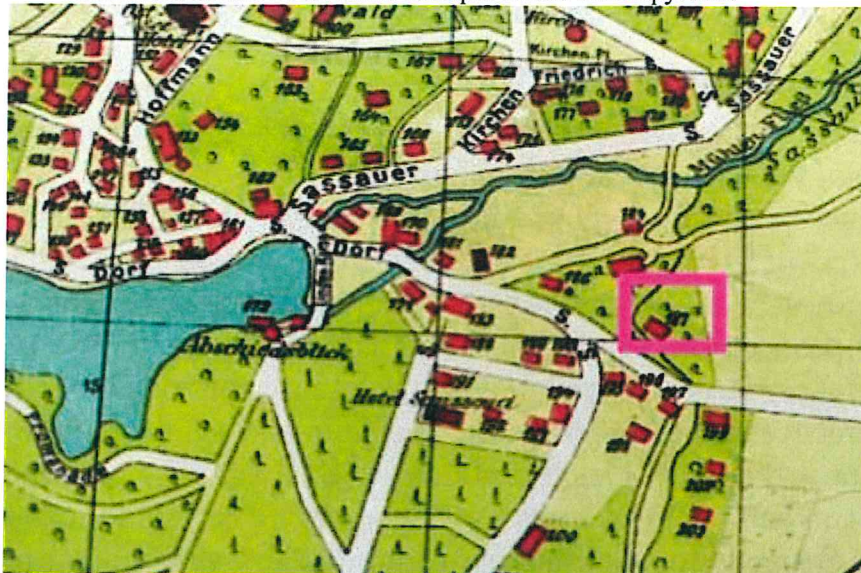
«Вилла Зор» была построена в Раушене в 1904-1906 годах в итальянском стиле. Вилла принадлежала инспектору железных дорог, правительственному строительному инспектору, члену Общества благоустройства Раушена Лухту.

Здание двухэтажное на цоколе, сложенном из полевых камней, с подвалом, чердаком, мансардой и трёхэтажной башней. Фасады выполнены из полнотелого красного керамического кирпича, оштукатурены. Оконные проёмы в уровне первого этажа прямоугольные, в уровнях второго этажа и третьего этажа башни с лучковыми перемычками. После Второй мировой войны вилла была частично перестроена, каждый этаж был разделён на три квартиры.

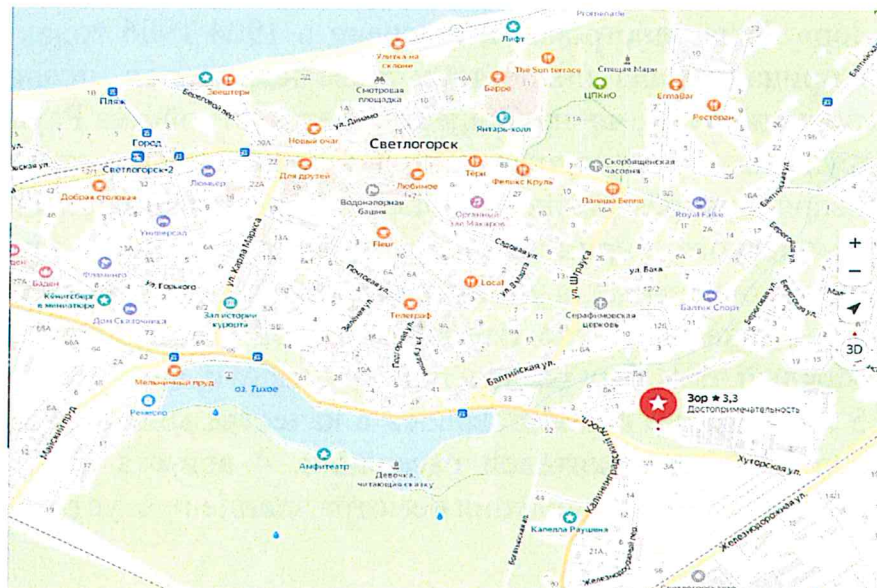
До 2015 года здание использовалось в качестве многоквартирного жилого дома. В начале 2016 года жителей расселили. 4 августа 2017 года в здании произошёл пожар. На дату проведения осмотра здание пустует.



Местоположение Памятника на карте Восточной Пруссии.



Местоположение Памятника на карте Раушена 1911-1913 гг. (Фрагмент Pharus-plan 1911-1913)



Вилла на современной карте Светлогорска.

До настоящего времени здание сохранилось со следующими изменениями архитектурного облика:

- в результате пожара утрачена крыша башни и основного объёма;
- обрушена восточная стена основного объёма;
- утрачена деревянная веранда на северном фасаде основного объёма;
- утрачен дверной проём главного входа на восточном фасаде основного объёма;
- утрачены три оси оконных проёмов восточного фасада основного объёма в уровне первого, второго этажа и оконный проём на восточном фасаде башни, в уровне третьего этажа;
- обрушены межэтажные перекрытия;
- повреждён пожаром деревянный декор (консоли с резными кобылками), в уровне второго этажа основного объёма и третьего этажа башни;

Исторические фото:



Фото 2006 года. Вид Памятника с юго-востока. Южный и восточный фасады.



Фото 2006 года. Вид Памятника с северо-востока. Северный и восточный фасады.



Фото 2006 года. Вид Памятника с запада. Западный фасад.



Фото 2017 года, март. Памятник до пожара. Вид с юго-востока.



Фото 2017 года, март. Вид Памятника до пожара.



Фото до 2017 года. Вид с северо-востока. Вид Памятника до пожара.

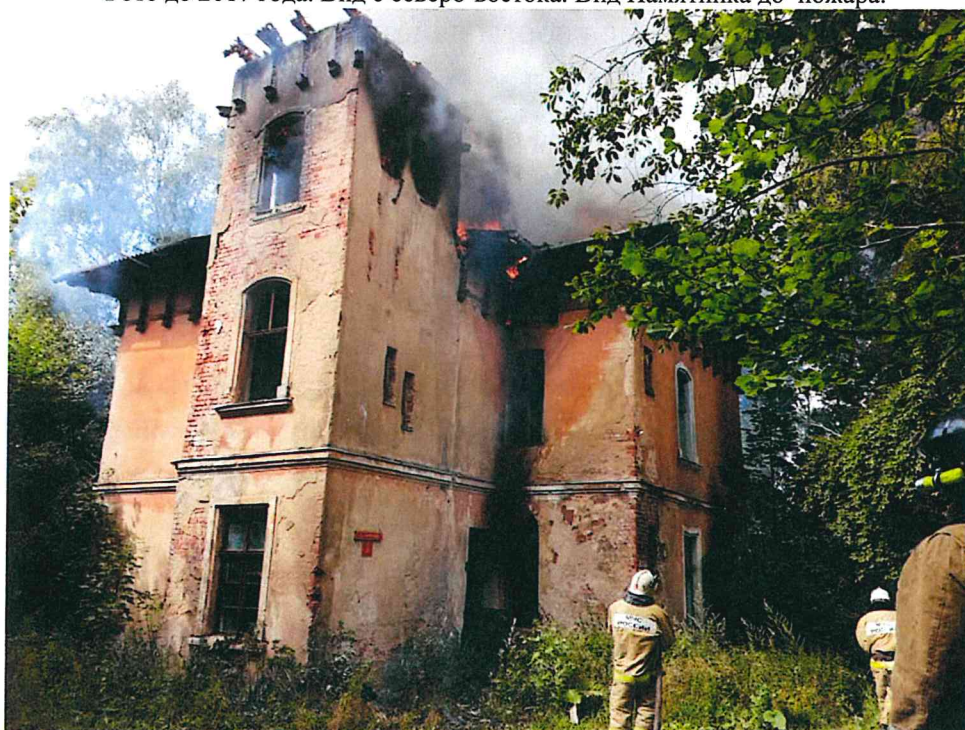


Фото 2017года август, тушение пожара Памятника.



Фото 2017год, ноябрь. Вид Памятника после пожара.

На момент осмотра ремонтные работы не проводились.

### 3. Техническое состояние объекта культурного наследия

В результате визуального осмотра технического состояния объекта культурного наследия уполномоченным представителем Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области установлено, что:

3.1. Общее состояние (характеристика состояния объекта в целом, история его видоизменений, проведённые перепланировки в помещениях, имеющиеся пристройки, надстройки и прочее): **общее состояние Памятника неудовлетворительное/аварийное**

Объёмно-планировочное решение Памятника представлено зданием, состоящим из трёх объёмов:

- двухэтажного основного Г-образного в плане объёма;
- трёхэтажного объёма встроенно-пристроенной башни лестничной клетки в юго-восточной части объекта;
- двухэтажного объёма веранды, пристроенного к северному фасаду основного объёма (в настоящее время веранда не сохранилась, сгорела в пожаре).

Здание ориентировано по оси северо-северо-запад-юго-юго-восток.

Крыша основного объёма – самостоятельная, сложная, скатная, малоуклонная. Крыша объёма башни - самостоятельная, сложная, скатная, малоуклонная, крыша веранды самостоятельная, малоуклонная.

***Крыши основного объёма, башни и веранды до настоящего времени не сохранились; конструкции сгорели в августе 2017 года.***



**Основной объём:****Южный фасад:**

Южный фасад основного объёма имеет несимметричное членение боковой юго-восточной башней лестничной клетки. Стена фасада к западу от башни глухая, оконные и дверные проёмы отсутствуют.

**Восточный фасад:**

Восточный фасад основного объёма выполнен уступом. На стене, примыкающей к башне выполнен один дверной проём. На южной стене уступа одна ось оконных проёмов в уровне первого, второго этажей. Две оси оконных проёмов в уровне подвала, первого этажа, второго этажа.

**Северный фасад:**

Северный фасад основного объёма имеет несимметричное членение боковой западной верандой. На северном фасаде две оси оконных проёмов в уровне первого, второго этажей.

**Западный фасад:**

На западном фасаде пять осей оконных проёмов в уровне первого, второго этажей.

**Веранда:**

К северному фасаду была пристроена прямоугольная в плане веранда в уровне подвала, первого, второго этажей. Два дверных проёма на восточном и западном фасадах в уровне подвала; два оконных проёма на северном фасаде веранды в уровне первого этажа. Веранда была остеклена по периметру в уровне второго этажа. На веранду выходили два дверных проёма в уровне первого, второго этажей.

*Веранда до настоящего времени не сохранилась, конструкции полностью сгорели в при пожаре в августе 2017 года.*

**Башня лестничной клетки:** имеет одну ось оконных проёмов на северном фасаде, в уровне подвала, первого, второго, третьего этажей. На восточном фасаде выполнены два оконных проёма в уровне второго этажа и два оконных проёма в уровне третьего этажа. На западном фасаде башни два оконных проёма в уровне второго этажа.

3.2. Визуальное состояние архитектурно-конструктивных элементов объекта, являющегося зданием (сооружением):

а) фундаменты:

Согласно техническому паспорту от 20.04. 2018 года фундамент каменный, бутовый, бутобетонный, ленточный.

б) цоколи и отмостки:

- цоколи: разнотипные: по периметру башни кирпичные, оштукатурены. На цоколе наблюдается излишнее увлажнение, штукатурного и отслоение красочного слоя (фото №7;8;9).

**Основной объём:**

**Восточный фасад.** Цоколи кирпичные, в южной части фасада оштукатурены, в северной части облицованы тёсаным камнем. Штукатурка отслаивается. Наблюдается выветривание швов кладки тёсанного камня. Состояние цоколей и отмосток неудовлетворительное (фото №1).

Северный фасад. Цоколи облицованы тёсаным камнем (фото №2). На каменной кладке видны следы пожара.

Западный фасад. Цоколи облицованы тёсаным камнем (фото №3).

Южный фасад. Цоколь кирпичный оштукатурен, кирпичная кладка цоколя переувлажнена. Наблюдается нарушение штукатурного слоя цоколя (фото №6).

- отмостка: по периметру башни и основного объёма отмостка засыпана грунтом, битым кирпичом, мусором, не просматривается.

в) стены:

***В 2017 году в здании произошёл пожар. В настоящее время Памятник находится в неудовлетворительном/аварийном состоянии.***

Наружные капитальные стены основного объёма, выполнены из красного кирпича на известково-песчаном растворе.

***Состояние стен:***

***Основной объём:***

Восточный фасад:

Центральная часть восточного фасада основного объёма обрушена. Сохранилась северная часть стены в уровне первого, второго этажей. В уровне первого этажа штукатурка загрязнена. На участке стены, примыкающем к цоколю штукатурка отслоилась. В уровне второго этажа штукатурка утрачена полностью. Скрепляющий раствор кирпичной кладки выветривается, выпадение отдельных кирпичей. Утрачена верхняя часть стены с деревянными консолями, частично сохранились деревянные резные кобылки (фото №1).

Северный фасад:

Повреждена пожаром верхняя часть стены, утрачены деревянные консоли, частично сохранились деревянные кобылки, повреждены пожаром. На западной стороне стены, на месте веранды, штукатурка утрачена, наблюдается выпадение отдельных кирпичей, лещадное разрушение поверхности кирпичей (фото №2). В восточной части северного фасада наблюдаются нарушения штукатурного и окрасочного слоёв в уровне первого, второго этажей. В уровне первого этажа имеются трещины по штукатурке (фото №3).

Западный фасад:

Обрушение штукатурного слоя на значительных по площади участках. Скрепляющий раствор кирпичной кладки выветривается. Верхняя часть стены повреждена пожаром, деревянный декор утрачен, за исключением четырёх кобылок, повреждённых пожаром. На стене наблюдаются трещины по кирпичной кладке (фото №4).

Южный фасад:

В уровне первого, второго этажей наблюдается излишнее увлажнение стены, обрушение штукатурного слоя на значительном по площади участке стены в уровне второго этажа. Нарушение штукатурного и красочного слоя в уровне первого этажа. Повреждение пожаром верхней части стены (фото №6).

**Башня лестничной клетки:****Южный фасад:**

Обрушение штукатурного слоя, выветривание скрепляющего раствора кирпичной кладки; пробоина по центральной оси стены между первым и вторым этажами. На верхней части стены повреждены пожаром консоли и четыре резные кобылки (фото № 8).

**Западный фасад:**

Стена излишне увлажнена, штукатурка обрушена на значительном по площади участке до кирпичной кладки; выветривание раствора из швов кирпичной кладки; нарушение связей кирпичей с кладкой (фото №9);

**Восточный фасад:**

Утрачена верхняя часть стены по диагонали, в уровне третьего этажа. В уровне третьего этажа штукатурка обрушена, кирпичная кладка стены разрушается: трещины по кирпичной кладке; выветривание скрепляющего раствора из швов (фото №8).

## г) перекрытия:

- чердачные: деревянные, сгорели во время пожара;
- межэтажные: межэтажные перекрытия сгорели во время пожара, частично сохранились обугленные балки перекрытий между первым и вторым этажами основного объёма (фото №10);
- подвалов: железобетонные, не осмотрены;

## д) перемычки оконных и дверных проёмов:

- перемычки оконных проёмов кирпичные, оштукатурены.

***Состояние перемычек:***

**Основной объём:** перемычки оконных проёмов в уровне первого этажа прямые, в уровне второго этажа лучковые.

**Башня лестничной клетки:** перемычки оконных проёмов в уровне первого этажа - прямые, в уровне второго, третьего этажей - лучковые. Штукатурка обрушена. На южном фасаде обрушение перемычки оконного проёма в уровне первого этажа (фото №7).

- перемычки дверных проёмов: кирпичные, оштукатурены;

**Основной объём:** перемычка дверного проёма главного входа на восточном фасаде прямая. Дверной проём утрачен во время пожара вместе с обрушившейся частью стены. Перемычки двух дверных проёмов в уровне первого, второго этажа на северном фасаде - лучковые. Штукатурка обрушена, выветривание скрепляющего раствора кирпичной кладки.

## е) крыша (мауэрлат, стропила, обрешетка, кровля):

Крыша основного объёма – самостоятельная, сложная, скатная, малоуклонная. Крыша объёма башни - самостоятельная, сложная, скатная, малоуклонная, крыша веранды самостоятельная, плоская с разуклонкой.

Конструкции крыши основного объёма, башни и веранды утрачены при пожаре в августе 2017 года (фото № 1;7).

- мауэрлат: утрачен;
- стропила: утрачен;
- обрешетка: утрачена;
- кровля: утрачена;

ж) главы, шатры, их конструкция и покрытие:

Отсутствуют;

з) элементы водоотведения (водостоки, воронки, трубы, желоба, сливы, дренажи): система водоотвода отсутствует (полностью утрачена).

- желоба: отсутствуют/утрачены;
- трубы: отсутствуют;
- сливы: отсутствуют;

и) балконы, лоджии, крыльца, наружные лестницы, террасы, приямки:

Балконы, лоджии, крыльца, наружные лестницы, террасы, отсутствуют.

На северном фасаде основного объёма была выполнена веранда. Веранда двухэтажная на бетонном основании, прямоугольная в плане. Цоколь был выполнен из бетона. Стены деревянные в уровне первого, второго этажей. Часть стены северного фасада основного объёма выходит в помещение веранды.

В уровне второго этажа веранда была остеклена. Заполнения – деревянные рамы с расстекловкой на прямоугольники. Крыша веранды была плоская с разуклонкой.

*Веранда до настоящего времени не сохранилась, конструкции полностью сгорели в при пожаре в августе 2017 года.*

На северном фасаде сохранились два дверных проёма в уровне первого, второго этажей. Заполнения дверных проёмов не сохранились.

к) оконные и дверные проёмы (местоположение, форма, заполнение):

- окна:

**Основной объём:**

Оконные проёмы разных размеров, вертикального формата с прямыми перемычками в уровне первого этажа, с лучковыми перемычками в уровне второго этажа.

Восточный фасад. Утрачены три оси оконных проёмов в уровне первого, второго этажей (фото №1).

Северный фасад. Две оси оконных проёмов с простым профилированным обрамлением со ступенчатыми наружными подоконниками с металлическими отливами.

Два наружных подоконника западной оконной оси обрушены, два крайние наружные подоконники имеют локальные сколы; в уровне первого этажа два

оконных проёма с прямыми перемычками, в уровне второго этажа два оконных проёма с лучковыми перемычками (фото №3).

Западный фасад. На западном фасаде пять осей оконных проёмов в уровне первого, второго этажей. В уровне первого этажа оконные проёмы с прямыми перемычками, в уровне второго этажа оконные проёмы с лучковыми перемычками. Разрушается кирпичная кладка в нижней части оконных проёмов в уровне первого этажа. Металлические сливы на подоконниках деформированы. Декор в виде профилированного обрамления оконных проёмов в уровне первого этажа практически утрачен, частично сохранился на крайних оконных проёмах (фото №4).

**Заполнения оконных проёмов** – деревянные рамы большей части оконных проёмов утрачены; сохранившиеся рамы находятся в неудовлетворительном состоянии (сгнили, имеют механические повреждения).

#### **Башня лестничной клетки:**

##### **Южный фасад**

На южном фасаде одна ось оконных проёмов в уровне первого, второго, третьего этажей. Один оконный проём с прямой перемычкой и наружным подоконником в уровне первого этажа. Два оконных проёма с лучковыми перемычками и наружными подоконниками в уровне второго, третьего этажей.

Заполнение оконного проёма в уровне третьего этажа утрачено.

Заполнения оконных проёмов в уровне второго и третьего этажей утрачено частично, сохранились рамы верхнего света, остекление утрачено.

Оконный проём в уровне первого этажа: повреждены пожаром (разрушена кирпичная кладка) откосы, верхняя и нижняя часть оконного проёма.

Оконный проём в уровне третьего этажа: утрачен наружный подоконник и обрамление по периметру оконного проёма. Прямая перемычка оконного проёма в уровне первого этажа повреждена пожаром (фото №7).

##### **Восточный фасад**

Два узких разноуровневых оконных проёма с прямыми перемычками в уровне второго этажа. Оконные заполнения отсутствуют.

Два оконных проёма в уровне третьего этажа с лучковыми перемычками. Один оконный проём утрачен во время пожара (фото №8).

##### **Западный фасад**

Два узких разноуровневых проёма в уровне второго этажа с прямыми перемычками. На южном оконном проёме разрушена кирпичная кладка нижней части проёма. В уровне третьего этажа два оконных проёма с лучковыми перемычками.

Заполнения оконных проёмов утрачены (фото № 9).

- двери:

- дверной проём главного входа в уровне первого этажа восточного фасада основного объёма с прямой кирпичной перемычкой. В настоящее время дверной проём не сохранился, утрачен вместе с участком стены во время пожара;

- два дверных проёма выходили в помещение веранды на северном фасаде основного объёма, прямоугольные, с лучковыми перемычками, дверные заполнения утрачены. По периметру дверных проёмов имеются локальные разрушения кирпичной кладки. Дверные заполнения утрачены (фото №2).

- два дверных проёма на восточном и западном фасадах веранды в уровне

подвала. ***В настоящее время утрачены.***

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

- облицовка, окраска стен:
- стены оштукатурены, штукатурка обрушена на значительных, загрязнена;
- декоративные элементы фасадов:

- Профилированное обрамление оконных проёмов основного объёма и башни, выполнено из формованного бетона. Ступенчатые наружные подоконники с металлическими отливами. Наблюдаются локальные повреждения обрамлений оконных проёмов по периметру основного объёма и башни, деформация и утрата металлических отливов (фото № 4;7);

- Деревянные консоли с резными кобылками. Выполнены в верхней части стен основного объёма и башни лестничной клетки. Деревянный декор повреждён пожаром, большая часть деревянных элементов повреждена пожаром (фото №1;2;8).

- Пилястры: на стене западного фасада основного объёма две пилястры в уровне первого, второго этажей. Пилястры выполнены из кирпича, оштукатурены. Штукатурка на локальных участках отслоилась, кирпичная кладка разрушается (фото №5);

- карнизы:
- венчающий карниз: отсутствует;
- межэтажный карниз: профилированный, выполнен между первым и вторым этажами по всему периметру здания, оштукатурен, карниз частично утрачен, штукатурный слой на отдельных участках обрушен (фото №3;4;7);
- цокольный карниз: частично утрачен;

3.3. Внутренние архитектурно-конструктивные и декоративные элементы: перекрытия, полы, стены, связи, столбы, колонны, двери и окна, лестницы, лепные, скульптурные и прочие декоративные элементы, системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод, канализация), подъемные механизмы (лифты, эскалаторы):

***В 2017 году в здании произошёл пожар, конструкции в неудовлетворительном/аварийном состоянии. Помещения осмотрены через проломы в стенах и оконные проёмы первого этажа. Помещения засыпаны строительным мусором, обломками обрушившихся конструкций.***

- потолки: деревянные на камышовой подшивке, после пожара потолки обрушены, сохранились отдельные фрагменты со следами горения.

- стены: в помещении первого этажа основного объёма кирпичные, штукатурный слой обрушен, наблюдаются следы излишнего увлажнения; выветривание скрепляющего раствора из швов кладки; трещины по кирпичной кладке; внутренние перекрытия, перегородки повреждены пожаром, находятся в аварийном состоянии (фото №11).

- полы: деревянные по деревянным балкам; настил полов утрачены пожаром;
- столбы, колонны: отсутствуют;
- двери: утрачены пожаром;
- лестницы: утрачены; обрушены в результате пожара;
- лепные, скульптурные и прочие декоративные элементы: отсутствуют;
- системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод, канализация):
- электроснабжение: отключено;
- отопление: отключено;
- водопровод: отключен;
- канализация: отсутствует;
- охранная сигнализация: отсутствует; здание не охраняется, ограждение по периметру отсутствуют; доступ во внутренние помещения не прекращён;
- подъёмные механизмы (лифты, эскалаторы): отсутствуют.

3.4. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и прочее):

отсутствуют;

3.5. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота, состояние территории:

ограда и ворота отсутствуют, доступ открыт.

3.6. Информационная надпись и обозначение на объекте культурного наследия (наличие или отсутствие, материал, способ крепления, состояние место расположения):

Информационная надпись объекта культурного наследия в соответствии с требованиями ст. 27 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», отсутствует.

#### 4. Особые условия

4.1. Переоформление Акта технического состояния объекта культурного наследия допускается после завершения научно-исследовательских и изыскательских работ по сохранению объекта культурного наследия.

4.2. Акт технического состоянию объекта культурного наследия подлежит обязательному переоформлению после завершения полного комплекса работ, предусмотренных проектной документацией по сохранению объекта культурного наследия.

**5. Состав (перечень) работ  
по сохранению объекта культурного наследия и его территории**

| № п/п | Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)                                | Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации) | Примечание  |
|-------|---|--|---|
| 1.    | Научно-исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия | 01.01.2024-31.03.2024  | Работы производить в соответствии со ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» |
| 2.    | Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия                                 | 01.06.2024-31.12.2024  |   |
| 3.    | Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия                          | 01.01.2025-31.12.2027  |   |
| 4.    | Содержание, использование и ремонт объекта культурного наследия                             | постоянно  |   |
| 5.    | Установка информационной надписи и обозначений на объект культурного наследия               | имеется  |   |
| 6.    | Иные виды работ (противоаварийные, консервационные работы (при необходимости))              | По мере необходимости  |   |

Приложение: материалы фотофиксации ОКН на 10 стр. в ед. экз.

Акт подготовил: ведущий специалист по учёту ОКН  
отдела реестра и мониторинга  
ОКН «ГБУК «НПЦ по охране памятников»  
(должность, наименование

органа охраны объектов культурного наследия)

Начальник отдела реестра  
и мониторинга ОКН  
«ГБУК «НПЦ по охране памятников»  
МП

Заполняется в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 47.2., статьей 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



Л. В. Тимонен

И.Б. Некрылова



## ФОТОФИКСАЦИЯ

к акту технического состояния от 18.10.2023г.

объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла Зор»,  
1904 год, Калининградская область, город Светлогорск, Заречный проезд, 5.

1.



Основной объём. Восточный фасад.

Отмостки засыпаны землёй, не просматриваются.

Цоколи: кирпичные, в южной части фасада оштукатурены, в северной части облицованы тёсаным камнем. Штукатурка отслаивается. Наблюдается выветривание швов кладки тёсанного камня. Состояние цоколей и отмосток неудовлетворительное.

Стена: центральная часть восточного фасада основного объёма обрушена. Сохранилась северная часть стены в уровне первого, второго этажей. В уровне первого этажа штукатурка загрязнена. На участке стены, примыкающем к цоколю штукатурка отслоилась. В уровне второго этажа штукатурка утрачена полностью. Скрепляющий раствор кирпичной кладки выветривается, выпадение отдельных кирпичей. Утрачена верхняя часть стены с деревянными консолями, частично сохранились деревянные резные кобылки.

Межэтажный карниз: профилированный, оштукатурен. Карниз частично утрачен, сохранившаяся часть загрязнена.

Утрачены дверной проём, три оси оконных проёмов в уровне первого, второго этажей.

В пожаре утрачены крыши и водосточные желоба всех объёмов.

Внутренние перекрытия, перегородки повреждены пожаром, находятся в аварийном состоянии.

2



Основной объём. Северный фасад.

Двухэтажная веранда, примыкавшая к северному фасаду сгорела во время пожара. Отмостки отсутствуют.

Цоколи облицованы тёсаным камнем. На каменной кладке видны следы пожара.

Стена: повреждена пожаром верхняя часть стены, утрачены деревянные консоли, частично сохранились деревянные кобылки, повреждены пожаром. На западной стороне стены, где была веранда штукатурка утрачена, наблюдается выпадение отдельных кирпичей, лещадное разрушение кирпичей.

Дверные проёмы: одна ось дверных проёмов с лучковыми перемычками в уровне первого, второго этажей. По периметру дверных проёмов имеются локальные разрушения кирпичной кладки. Дверные заполнения утрачены.

3



Основной объём. Северный фасад.

В восточной части северного фасада наблюдаются нарушения штукатурного и окрасочного слоёв в уровне первого, второго этажей. В уровне первого этажа штукатурка загрязнена, имеются трещины по штукатурке.

Оконные проёмы: две оси оконных проёмов с простым профилированным обрамлением со ступенчатыми наружными подоконниками с металлическими отливами; два наружных подоконника западной оконной оси обрушены, два крайние наружные подоконники имеют локальные сколы; в уровне первого этажа два оконных проёма с прямыми перемычками, в уровне второго этажа два оконных проёма с лучковыми перемычками.

Межэтажный карниз выполнен из формованного бетона, имеются сколы, утрачены отдельные участки карниза.

4.



Основной объём. Западный фасад.

Отмостка отсутствует.

Цоколь облицован тёсаным камнем.

Стена: на большей части стены в уровне первого, второго этажей обрушение штукатурки. Скрепляющий раствор кирпичной кладки выветривается. Верхняя часть стены повреждена пожаром, деревянные декор утрачен, за исключением четырёх кобылок, повреждённых пожаром. На стене наблюдаются трещины по кирпичной кладке.

Оконные проёмы: на западном фасаде пять осей оконных проёмов в уровне первого, второго этажей. В уровне первого этажа оконные проёмы с прямыми перемычками, в уровне второго этажа оконные проёмы с лучковыми перемычками. Разрушается кирпичная кладка в нижней части оконных проёмов в уровне первого этажа. Металлические сливы на подоконниках деформированы. Декор в виде профилированного обрамления оконных проёмов в уровне первого этажа практически утрачен, частично сохранился на крайних оконных проёмах.

Межэтажный карниз обрушен за исключением отдельных фрагментов.



Основной объём. Западный фасад.

Пилястры: на стене западного фасада основного объёма две пилястры в уровне первого, второго этажей. Пилястры выполнены из кирпича, оштукатурены. Штукатурка на локальных участках отслоилась, кирпичная кладка разрушается.

6.



Основной объём. Южный фасад.

Отмостка отсутствует;

Цоколь кирпичный оштукатурен, кирпичная кладка цоколя переувлажнена. Наблюдается нарушение штукатурного слоя цоколя.

Южный фасад: в уровне первого, второго этажей наблюдается излишнее увлажнение стены, обрушение штукатурного слоя на значительном по площади участке стены в уровне второго этажа. Нарушение штукатурного и красочного слоя в уровне первого этажа. Повреждение пожаром верхней части стены.

Водосточные желоба и трубы утрачены.

Межэтажный карниз переувлажнён, загрязнён.

7



Башня лестничной клетки. Южный фасад.

Цоколь: на цоколе наблюдается излишнее увлажнение, штукатурного и отслоение красочного слоя.

Отмостка засыпана грунтом.

Стена: обрушение штукатурного слоя, выветривание скрепляющего раствора кирпичной кладки; пробоина по центральной оси стены между первым и вторым этажами. На верхней части стены повреждены пожаром консоли и четыре резные кобылки.

Оконные проёмы: на южном фасаде одна ось оконных проёмов в уровне первого, второго, третьего этажей. Один оконный проём с прямой перемычкой и наружным подоконником в уровне первого этажа. Два оконных проёма с лучковыми перемычками и наружными подоконниками в уровне второго, третьего этажей. Все оконные проёмы декорированы простым профилированным обрамлением. Оконное заполнение в уровне третьего этажа утрачено. Заполнения оконных проёмов в уровне второго и третьего этажей утрачено частично, сохранились рамы верхнего света, остекление утрачено. Оконный проём в уровне первого этажа: повреждены пожаром (разрушена кирпичная кладка) откосы, верхняя и нижняя часть оконного проёма. Оконный проём в уровне третьего этажа: утрачен наружный подоконник и обрамление по периметру оконного проёма. Прямая перемычка оконного проёма в уровне первого этажа повреждена пожаром.

Межэтажный карниз между первым и вторым этажами: повреждён (сколы формованного бетона) со стороны левого фланга фасада.

Крыша башни утрачена во время пожара.



Башня. Восточный фасад.

Восточный фасад башни примыкает к восточному фасаду основного объема.

Цоколь: оштукатурен, излишне увлажнён, штукатурка отслаивается.

Отмостка: засыпана грунтом, не просматривается.

Стена: утрачена верхняя часть стены по диагонали, в уровне третьего этажа. В уровне третьего этажа штукатурка обрушена, кирпичная кладка стены разрушается.

Оконные проёмы: два узких разноуровневых оконных проёма с прямыми перемычками в уровне второго этажа.

Оконные заполнения отсутствуют. Два оконных проёма в уровне третьего этажа с лучковыми перемычками. Один оконный проём утрачен во время пожара.

Межэтажный карниз загрязнён.

Утрачен деревянный декор - консоли с резными кобылками в уровне третьего этажа.



9



Башня. Западный фасад.

Западный фасад башни примыкает к южному фасаду основного объема.

Цоколь: оштукатурен, излишне увлажнён, штукатурка отслоилась.

Отмостка: засыпана грунтом, не просматривается.

Стена излишне увлажнена, штукатурка обрушена;

Оконные проёмы: два узких разноуровневых проёма в уровне второго этажа с прямыми перемычками. На южном оконном проёме разрушена кирпичная кладка нижней части проёма. В уровне третьего этажа два оконных проёма с лучковыми перемычками. Оконные заполнения утрачены.

Межэтажный карниз штукатурка отслаивается.



Внутренние помещения.

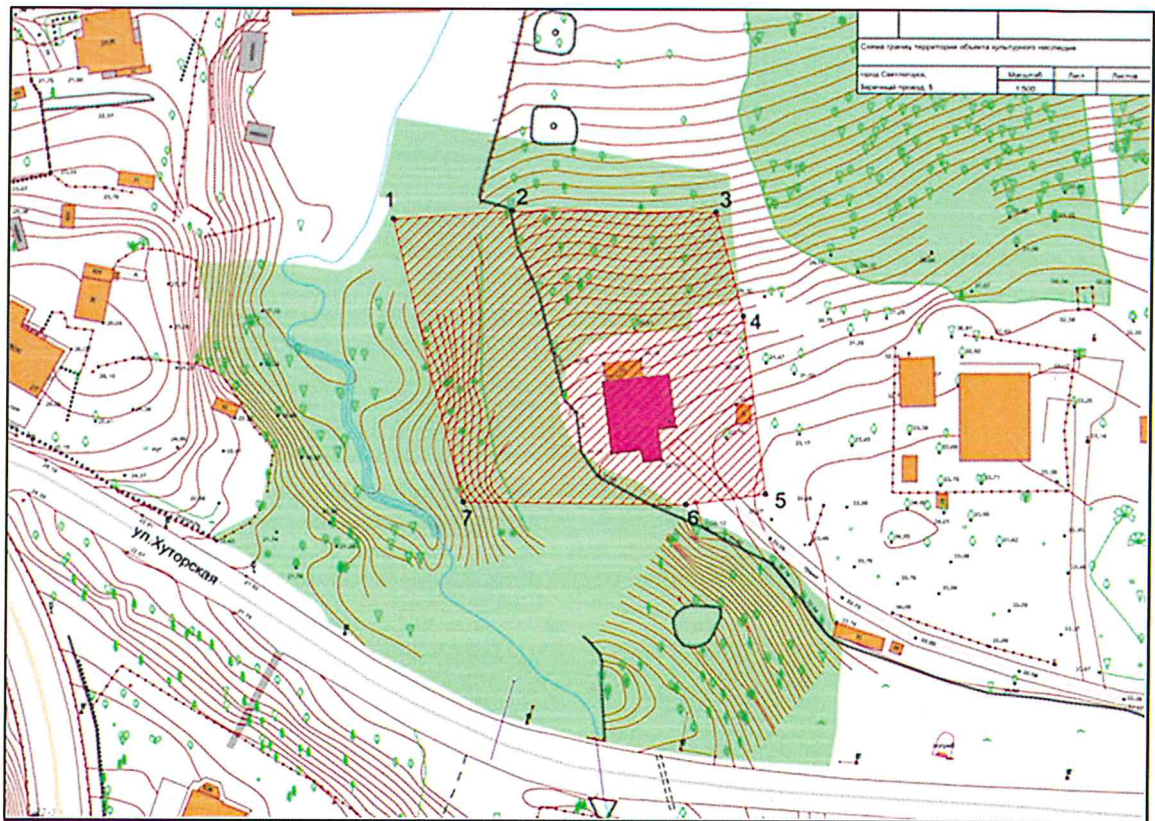
Межэтажные перекрытия сгорели во время пожара, частично сохранились обугленные балки перекрытий между первым и вторым этажами основного объема.



Восточный фасад. Основной объем.

Внутренние помещения. Перекрытия обрушены. Кирпичные перегородки с проломами и обрушениями кирпичной кладки. Состояние неудовлетворительное. Лестницы, полы и потолки утрачены во время пожара.

**ГРАНИЦЫ**  
**территории объекта культурного наследия**  
**местного (муниципального) значения**  
**«Вилла Зор», 1904 год, Калининградская область,**  
**город Светлогорск, Заречный проезд, 5**





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

Экземпляр № 1

392211380580004

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



01.02.2022

Дата съемки (число, месяц, год)

### 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Вилла Зор

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

1904 год

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

- Приказ Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла Зор», 1904 год, Калининградская область, город Светлогорск, проезд Заречный, дом 5, и об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 145 от 25.04.2022 г.
- адресная справка

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

Калининградская обл, Светлогорский р-н, Светлогорск г, Заречный проезд, дом 5

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

- Приказ Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла Зор», 1904 год, Калининградская область, город Светлогорск, проезд Заречный, дом 5, и об утверждении границ и режима

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Местоположение. Объемно-пространственная композиция. ОКН «Вилла Зор» включен в исторически сложившуюся территорию, сформированную особенностями холмистого рельефа, наличием водных объектов, уличной сети. ОКН «Вилла Зор» расположен на возвышенности, которую с юго-запада, запада, северо-запада огибает ручей, впадающий в реку Светлогорка. 2. Объемно-планировочное решение. ОКН «Вилла Зор» представляет собой двухэтажное здание на низком цоколе (подвал, первый этаж, второй этаж, третий ярус башни, неэксплуатируемый чердак), г-образное в плане, состоящее из трех объемов: основного г-образного объема; объема встроенно-пристроенной башни в юго-восточной части объекта; объема веранды, пристроенной к северному фасаду объекта. ОКН «Вилла Зор» вытянут по оси северо – северо-запад – юго– юго-восток. 3. Стены выполнены из красного, керамического, полнотелого кирпича. 4. Конструкция, форма, габариты, материал перекрытий: - перекрытия подвала – армокирпичные, по металлическим балкам; - перекрытия междуэтажные, чердачные, третьего яруса башни – плоские; 5 Конструкция, форма, габариты, материал дверных проемов, оконных проемов, перемычек дверных проемов, перемычек оконных проемов: - дверные проемы подвала, первого этажа, второго этажа – прямоугольные; - перемычки дверных проемов первого этажа, второго этажа – кирпичные, по каркасу, полуциркульные, прямые; - оконные проемы подвала – прямоугольные; - перемычки оконных проемов подвала – кирпичные, полуциркульные; - оконные проемы первого этажа, второго этажа – прямоугольные: - перемычки оконных проемов первого этажа, второго этажа – кирпичные, полуциркульные, прямые. 5.4. Форма, габариты крыши: - крыша основного объема – самостоятельная, сложная, скатная, малоуклонная; - крыша объема башни – самостоятельная, скатная, малоуклонная; - крыша объема веранды – сложная, скатная, малоуклонная.

- Приказ Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла Зор», 1904 год, Калининградская область, город Светлогорск, проезд Заречный, дом 5, и об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 145 от 25.04.2022 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

Утверждены приказом Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 10.10.2023 № 389.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

|   |         |                                |
|---|---------|--------------------------------|
| Заместитель руководителя<br>(директора) Службы<br>государственной охраны<br>объектов культурного<br>наследия<br>Калининградской области |         | Ефимова Ольга<br>Александровна |
| должность   | подпись | инициалы, фамилия              |

*М.П.*

□□ . □□ . □□□□

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)