



Государственная регистрация
от 27.03.2026 № ГР/213/2026

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

25 марта 2026 г. № 101
Калининград

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 «Дом жилой», начало XX века, Калининградская область, город Неман, улица Победы, 16, и об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, границ и режима использования территории объекта культурного наследия

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Калининградской области от 02 декабря 2014 года № 804 «О Службе государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области», с актом государственной историко-культурной экспертизы, проведенной аттестованным государственным экспертом Бубликом В.Н., **п р и к а з ы в а ю:**

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – единый реестр) в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения памятник «Дом жилой», начало XX века, Калининградская область, город Неман, улица Победы, 16 (далее – объект культурного наследия).

2. Исключить из перечня выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 28 марта 2011 года № 17 «О выявленных объектах культурного наследия», объект: «Дом жилой», начало XX века, Калининградская область, город Неман, улица Победы, 16.».

3. Утвердить прилагаемые предметы охраны объекта культурного наследия.

4. Утвердить прилагаемые границы и режим использования территории объекта культурного наследия.

5. Первому заместителю руководителя (директора) Службы

государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области (Ефимовой О.А.):

1) направить копию настоящего приказа в администрацию муниципального образования «Неманский муниципальный округ Калининградской области»;

2) обеспечить направление сведений об объекте культурного наследия в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области для внесения в Единый государственный реестр недвижимости;

3) направить копию настоящего приказа в государственное бюджетное учреждение Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» в целях размещения актуальной информации в государственной информационной системе Калининградской области «Обеспечение градостроительной деятельности на территории Калининградской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности»;

4) обеспечить направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в едином реестре объекта культурного наследия;

5) подготовить лицам, являющимся собственниками или иными законными владельцами объекта культурного наследия, уведомление о включении в единый реестр объекта культурного наследия.

6. Контроль исполнения настоящего приказа оставляю за собой.

7. Приказ подлежит государственной регистрации.

8. Приказ вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Руководитель (директор)



Е.А. Маслов

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом Службы государственной
охраны объектов культурного
наследия Калининградской области
от 25 марта 2026 года № 101

ПРЕДМЕТЫ ОХРАНЫ

**объекта культурного наследия местного (муниципального) значения
«Дом жилой», начало XX века, Калининградская область, город Неман, улица Победы, 16**

Особенностями объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой», начало XX века, Калининградская область, город Неман, улица Победы, 16 (далее – ОКН «Дом жилой», Памятник), являющимися основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению (предметы охраны), являются:

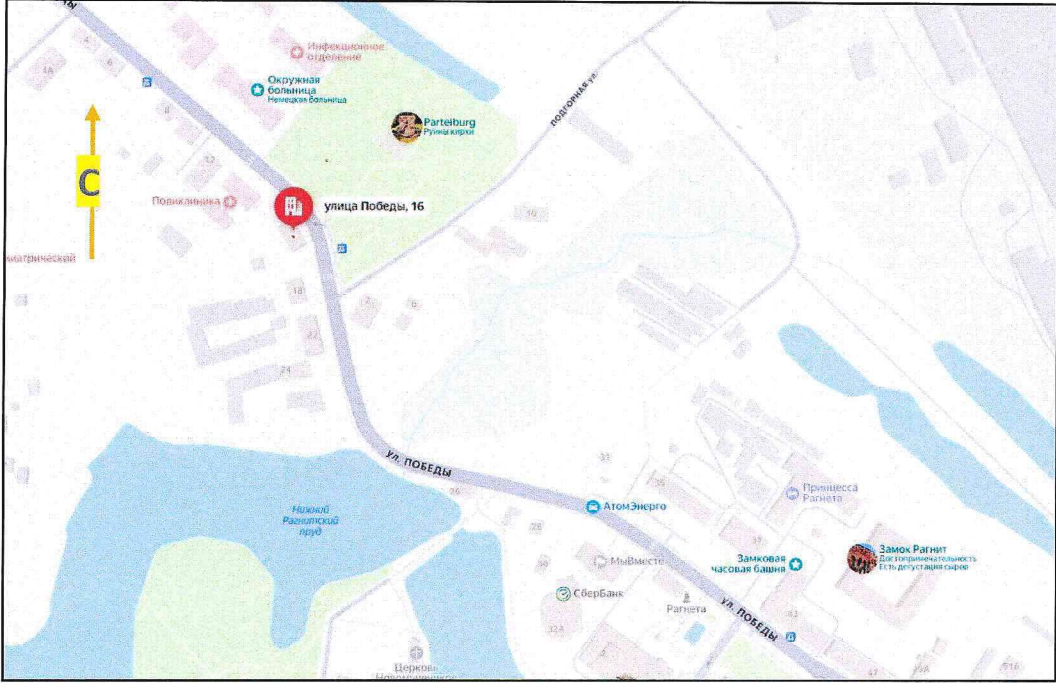
Наименование предмета охраны	Изображение предмета охраны	Краткое описание предмета охраны
1	2	3
I. Градостроительные характеристики объекта		
<p>1.1. Местоположение Памятника в структуре окружающего природного ландшафта, в исторически сложившейся застройке</p>	 <p style="text-align: center;">Рисунок 1. Местоположение Памятника на плане г. Немана.</p>	<p>Памятник расположен в северо-западной части города, на одной из центральных улиц города Немана на улице Победы.</p> <p>Памятник включен в исторически сложившуюся территорию сохранившейся исторической застройки, представленной общественными зданиями и жилыми двух-трехэтажными домами. К юго-западу от Памятника расположено городское озеро – бывший Мельничный пруд, к юго-востоку – объект культурного наследия регионального значения «Руины замку «Рагнит»».</p> <p>В непосредственной близости от Памятника расположено несколько объектов культурного наследия, являющихся памятниками градостроительства и архитектуры, памятников истории и выявленных объектов культурного наследия.</p> <p>Здание сохранилось до настоящего времени с незначительными изменениями архитектурного облика и состоит в ряду значимых элементов исторической застройки улицы Победы, формирующей градообразующую историческую среду в северо-западной части города Немана.</p>



Рисунок 2. Вид с квадрокоптера. Местоположение Памятника в ряду исторической застройки города.

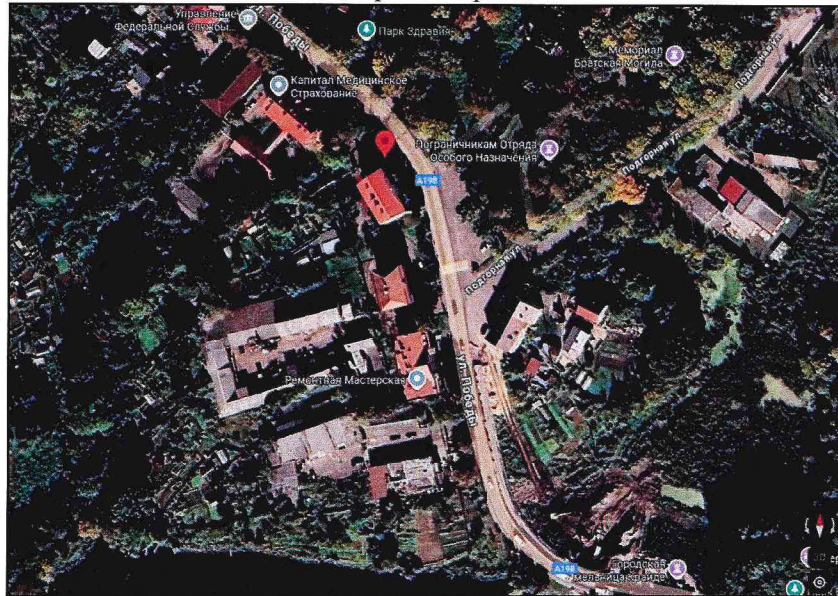


Рисунок 3. Вид со спутника. Местоположение Памятника в ряду исторической застройки улицы.

II. Объемно-планировочное решение Памятника

1

2

3



Фото 1. Общий вид Памятника с юго-запада. Южный боковой и восточный главный фасады.



Фото 2. Общий вид Памятника с северо-запада Северный боковой и западный дворовый фасады.

Памятник представлен прямоугольным в плане трехэтажным объемом, включает подвал, первый этаж, второй этаж, третий этаж, мансарду.

Главный вход в здание выполнен на восточном главном фасаде; дворовый вход – на западном дворовом фасаде. Дверные проемы образуют сквозной проход.

Здание перекрыто мансардной крышей с мансардными окнами.

Памятник вытянут с севера на юг. Главным восточным фасадом обращен на улицу Победы.



Фото 3. Восточный главный фасад Памятника.

Объемно-планировочное решение Памятника по фасадам

Восточный главный фасад Памятника
Восточный главный фасад имеет симметричное членение.

На фасаде выполнены два трехэтажных, прямоугольных в плане ризалита – северный и южный.

Северный и южный ризалиты идентичны друг другу; каждый ризалит имеет фронтальную и две боковых стены.

На фронтальных стенах северного и южного ризалитов выполнено по одной оси оконных проемов в уровнях подвала, первого, второго, третьего этажей.

На боковых стенах северного и южного ризалитов выполнено по одной оси оконных проемов в уровнях первого, второго, третьего этажей.

Северный и южный ризалиты перекрыты собственными односкатными крышами.

В центральной части восточного главного фасада, между северным и южным ризалитами, в уровне первого этажа выполнен дверной проем главного входа; над ним два оконных проема лестничной клетки. Справа от дверного проема одна ось оконных проемов в уровнях подвала, первого, второго, третьего этажей; четыре оконных проема в уровне мансарды.

Слева от южного ризалита на восточном главном фасаде выполнено две оси оконных проемов в уровнях подвала, первого, второго, третьего этажей.

Справа от северного ризалита на восточном главном фасаде выполнено две оси оконных проемов в уровнях подвала, первого, второго, третьего этажей (в настоящее время в уровне третьего этажа два оконных проема перестроены в одно окно).



Фото 4. Вид на южный боковой фасад Памятника.



Фото 5. Вид на северный боковой фасад Памятника.

Южный и северный боковые фасады
Памятника

Южный и северный боковые фасады Памятника
глухие, дверных и оконных проемов не имеют.



Фото 6. Западный дворовый фасад Памятника. Вид с северо-запада.



Фото 7. Западный дворовый фасад Памятника. Вид с юго-запада.

Западный дворовый фасад

На западном дворовом фасаде выполнена раскреповка лестничной клетки с дверным проемом дворового входа и одной осью оконных проемов лестничной клетки, расположенных между первым и вторым, вторым и третьим этажами, между третьим этажом и мансардой и в уровне мансарды (всего 4 шт.).

Слева от раскреповки выполнено в уровне первого этажа шесть оконных проемов; в уровне второго этажа четыре оконных проема, по второй слева оси балкон и дверной проем балкона; в уровне третьего этажа пять оконных проемов.

Справа от раскреповки выполнено в уровне первого этажа четыре оконных проема (один оконный проем заложен); в уровне второго этажа пять оконных проемов, в уровне третьего этажа четыре оконных проемов (в настоящее время два узких оконных проема объединены в одно окно).

III. Инженерно-конструктивные элементы		
1	2	3
<p>3.1. Конструкция, формы и габариты, материал цоколей, стен; характер отделки поверхности стен и цоколей.</p>	 <p style="text-align: center;">Фото 1. Вид стен и цоколей.</p>	<p>Стены здания выполнены кладкой красного полнотелого кирпича на сложном растворе, оштукатурены.</p> <p>Цоколи здания выполнены кладкой красного полнотелого кирпича на сложном растворе; не выступают из плоскости фасадов.</p> <p>Характер отделки цоколей: на восточном главном фасаде цоколи облицованы кладкой тесаного камня с выпуклой расшивкой швов. Облицовка произведена на разных уровнях.</p> <p>На западном дворовом, севером и южном боковых фасадах цоколи оштукатурены.</p>
<p>3.2. Оконные и дверные проемы, (местоположение, размер, формат, перемычки, материал перемычек, заполнения)</p> <p>3.2.1. Оконные проемы</p>	 <p style="text-align: center;">Фото 2.</p>	<p>Фото 2. Оконные проемы одинакового размера, вертикального формата, с прямыми кирпичными перемычками, с узким простенком между окнами (12 шт., в настоящее время 11 шт.).</p> <p>Оконные проемы выполнены на восточном главном фасаде слева и справа от северного и южного ризалитов в уровнях первого, второго, третьего этажей.</p>
<p>3.2.1.1. Оконные проемы на восточном главном фасаде</p>	 <p style="text-align: center;">Фото 3.</p>	<p>Фото 3. Оконные проемы (4 шт.) одинакового размера, вертикального формата, с прямыми кирпичными перемычками.</p> <p>Оконные проемы выполнены на восточном главном фасаде, в центральной части фасада в уровнях второго, третьего этажей.</p> <p>Заполнения оконных проемов двустворчатые рамы и фрамуга. Расстекловка фрамуги на четыре прямоугольника каждая часть (рекомендуется восстановить при помощи шпроссов).</p>
	 <p style="text-align: center;">Фото 4.</p>	<p>Фото 4. Оконные проемы (4 шт.) одинакового размера, вертикального формата, с прямыми кирпичными перемычками.</p> <p>Фото 4а Заполнения оконных проемов двустворчатые рамы и фрамуга. Расстекловка фрамуг на четыре прямоугольника каждая часть (рекомендуется восстановить при помощи шпроссов).</p> <p>Оконные проемы выполнены на восточном главном фасаде, в центральной части фасада в уровне мансарды.</p>
	 <p style="text-align: center;">Фото 4а (2006 г.) Заполнения оконных проемов.</p>	



Фото 5.

Фото 5. Оконный проем (1 шт.) имеет вертикальный формат, прямую кирпичную перемычку. Заполнение оконного проема – трехстворчатая рама с фрамугой.

Оконный проем выполнен на восточном главном фасаде, в центральной части фасада в уровне первого этажа.



Фото 6.



Фото 6а (2006 г.) Заполнения оконных проемов.

Фото 6. Оконные проемы (2 шт.) одинакового размера, горизонтального формата, с арочными кирпичными перемычками.

Фото 6а. Заполнения оконных проемов – трехстворчатые рамы с фрамугой. Расстекловка фрамуги на прямоугольники и сегменты.

Оконные проемы выполнены на восточном главном фасаде, на фронтальных стенах северного и южного ризалитов в уровне первого этажа.

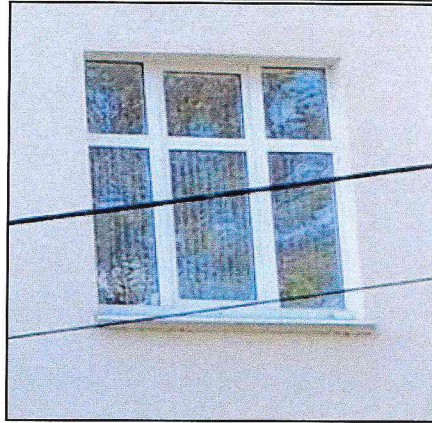


Фото 7.



Фото 7а (2006 г.) Заполнения оконных проемов.

Оконные проемы (4 шт.) одинакового размера, вертикального формата, с прямыми кирпичными перемычками.

Фото 7а. Заполнения оконных проемов трехстворчатые рамы и фрамуга. Расстекловка фрамуги на четыре прямоугольника каждая часть (рекомендуется восстановить при помощи шпросов).

Оконные проемы имеют вертикальный формат, прямую кирпичную перемычку на восточном главном фасаде, на фронтальных стенах северного и южного ризалитов в уровнях второго и третьего этажей.



Фото 8.

Фото 8. Оконные проемы (12 шт.) узкие, одинакового размера, вертикального формата, с прямыми кирпичными перемычками (в настоящее время 11 шт.).

Заполнения оконных проемов одностворчатые рамы и фрамуга. Расстекловка фрамуги на четыре прямоугольника (рекомендуется восстановить при помощи шпросов).

Оконные проемы выполнены на восточном главном фасаде, на боковых стенах северного и южного ризалитов в уровнях первого, второго и третьего этажей.

3.2.1.2. Оконные проемы на западном дворовом фасаде

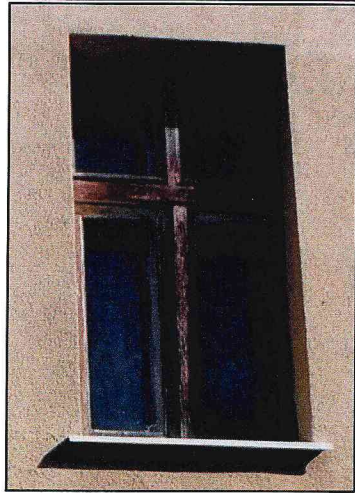


Фото 9.



Фото 10, 10а.

Фото 9. Оконные проемы одинакового размера, вертикального формата, с прямыми кирпичными перемычками.

Заполнения – двухстворчатые рамы с фрамугой.

Оконные проемы выполнены на западном дворовом фасаде в уровнях первого, второго, третьего этажей.

Фото 10, 10а. Оконные проемы одинакового размера, узкие, вертикального формата, с прямыми кирпичными перемычками.

Оконные проемы сгруппированы по два и одиночные.



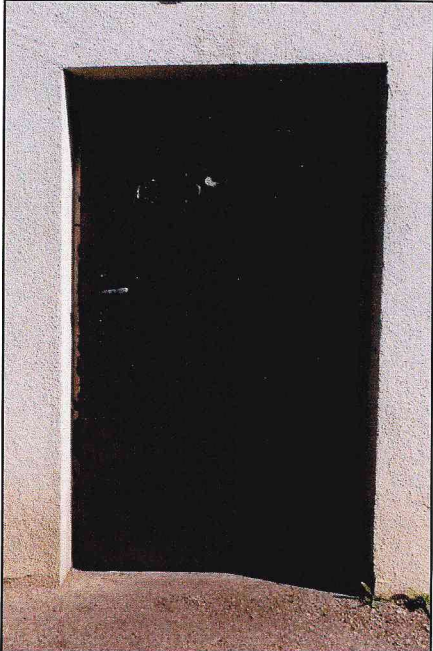
Оконные проемы выполнены на западном дворовом фасаде в уровнях первого, второго, третьего этажей.



Фото 11.

Оконные проемы лестничной клетки разного размера, с прямыми кирпичными перемычками.

Оконные проемы выполнены на западном дворовом фасаде, на раскреповке, между первым и вторым, вторым и третьим этажами, между третьим этажом и мансардой и в уровне мансарды (всего 4 шт.).

<p>3.2.1.3. Выпускные окна мансарды на восточном скате крыши</p>	 <p>Фото 12. (2006 г.)</p>	 <p>Фото 12а (2025 г.).</p>	<p>Фото 12, 12а. Выпускные окна мансарды (2 шт.) прямоугольные, на три оконных проема каждое окно. Выпускные окна мансарды перекрыты собственными трехскатными крышами, крытыми плоской керамической черепицей. Заполнены оконных проемов - одно-двустворчатые рамы с фрамугами. Расстекловка фрамуг на четыре прямоугольника. Выпускные окна мансарды выполнены на восточном скате крыши по обе стороны от фронтона.</p>
<p>3.2.2. Дверные проемы</p> <p>3.2.2.1. Дверной проем главного входа</p> <p>3.2.2.2. Дверной проем дворового входа</p>	 <p>Фото 13.</p>	 <p>Фото 14.</p>	<p>Фото 13. Дверной проем главного входа имеет вертикальный формат, прямую кирпичную перемычку, остекленную фрамугу окна верхнего света. Дверной проем главного входа выполнен на восточном главном фасаде.</p> <p>Фото 14. Дверной проем дворового входа имеет вертикальный формат, прямую кирпичную перемычку. Дверной проем выполнен на западном дворовом фасаде.</p>

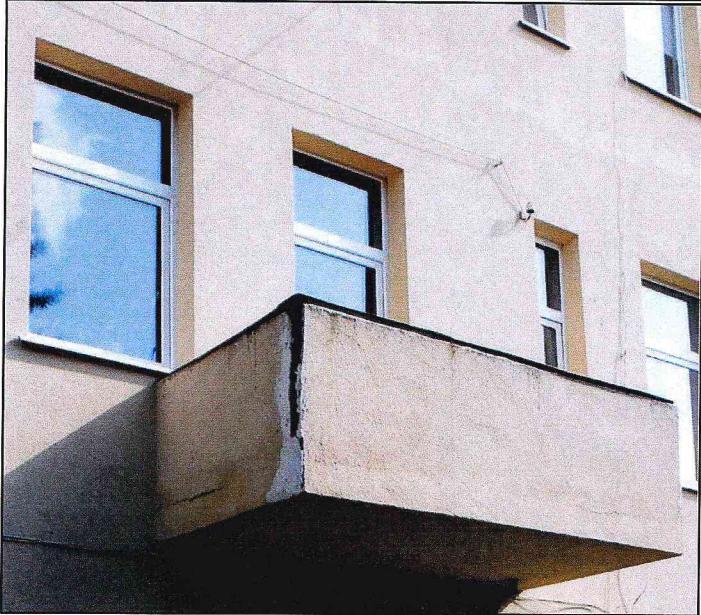

<p>3.3. Балкон (конструкция, форма, материал, оформление)</p>	 <p style="text-align: center;">Фото 15.</p>	<p>Фото 15. Балкон открытый, площадка балкона прямоугольная, армокирпичная. Парпет балкона сплошной, кирпичный, оштукатуренный, окрашенный.</p> <p>Балкон выполнен на западном дворовом фасаде слева от раскреповки, в уровне второго этажа по второй слева оси.</p>
<p>IV. Акцентирующие и декоративные элементы фасадов</p>		
1	2	3
<p>4.1. Фронтон (местоположение, форма, габариты, материал, декоративное оформление)</p>	 <p style="text-align: center;">Фото 1. Современный вид фронтона.</p>	<p>Фронтон на восточном главном фасаде.</p> <p>Фронтон фигурный, выпукло-вогнутый, с симметричными дугообразными выемками.</p> <p>В тимпане фронтона выполнено овальное окно горизонтального формата «бычий глаз».</p> <p>У основания фронтона две симметрично расположенные плоские ниши. Ниши овальные, вертикального формата.</p>



Фото 2. (2006 г.) Аутентичный вид фронтона.

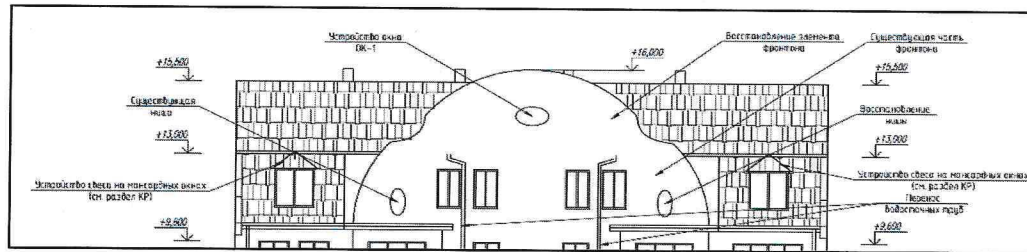


Рисунок 1. Форма, габариты, оконный проем и ниши, подлежащие восстановлению в ходе ремонтно-реставрационных работ.

4.2. «Ушки» на свесах крыши.



Фото 3, За.

«Ушки» ступенчатые, поддерживают юго-восточный и северо-восточный выступы скатов крыши.

4.3. Декоративное оформление цоколя и дверного проема главного входа на восточном главном фасаде

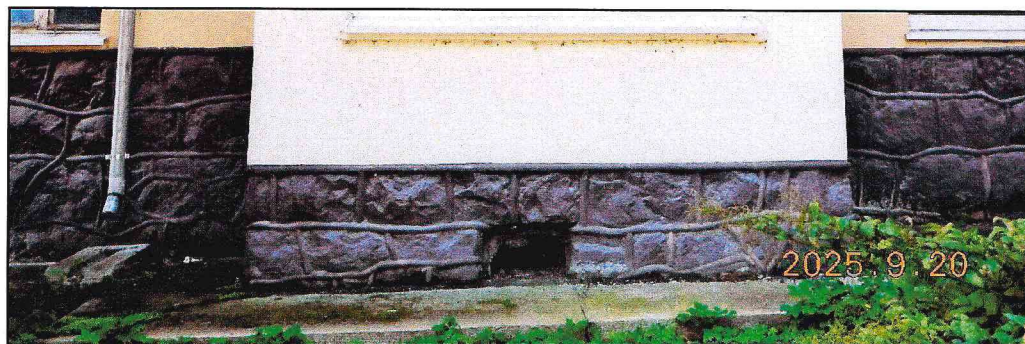


Фото 4.

Фото 4. Декоративное оформление цоколей на восточном главном фасаде: разноуровневая облицовка кладкой тесаного камня с выпуклой расшивкой швов.



Фото 5.

Фото 5. Декоративное оформление дверного проема главного входа: откосы и обрамление дверного проема выполнены кладкой тесаного природного камня с выпуклой расшивкой швов.

V. Интерьеры

1	2	3
<p>5.1. Межэтажная лестница (местоположение, конструкция, материал, оформление)</p>	 <p>2025.9.20</p>	<p>Межэтажная лестница двухмаршевая. Конструкция деревянная, перила с резными деревянными балясинами, перила профилированные. Стартовый столб деревянный, квадратного сечения, с профилированным пояском и декоративными резными элементами.</p> <p>Межэтажная лестница выполнена в центральной части здания.</p>

Фото 1. Вид межэтажной лестницы.

5.2. Напольное покрытие площадки первого этажа (местоположение, материал)



Фото 2, 2а.

Фото 2, 2а Аутентичное напольное покрытие из метлахской плитки двух цветов: бежевого/желтого и черного.

Основная плитка бежевая/желтая, квадратная с антискользящей сеткой; черная плитка использована в качестве бордюра.

Напольное покрытие выполнено на лестничной площадке первого этажа.

5.3. Дверной проем на площадке первого этажа (местоположение, заполнение, материал)

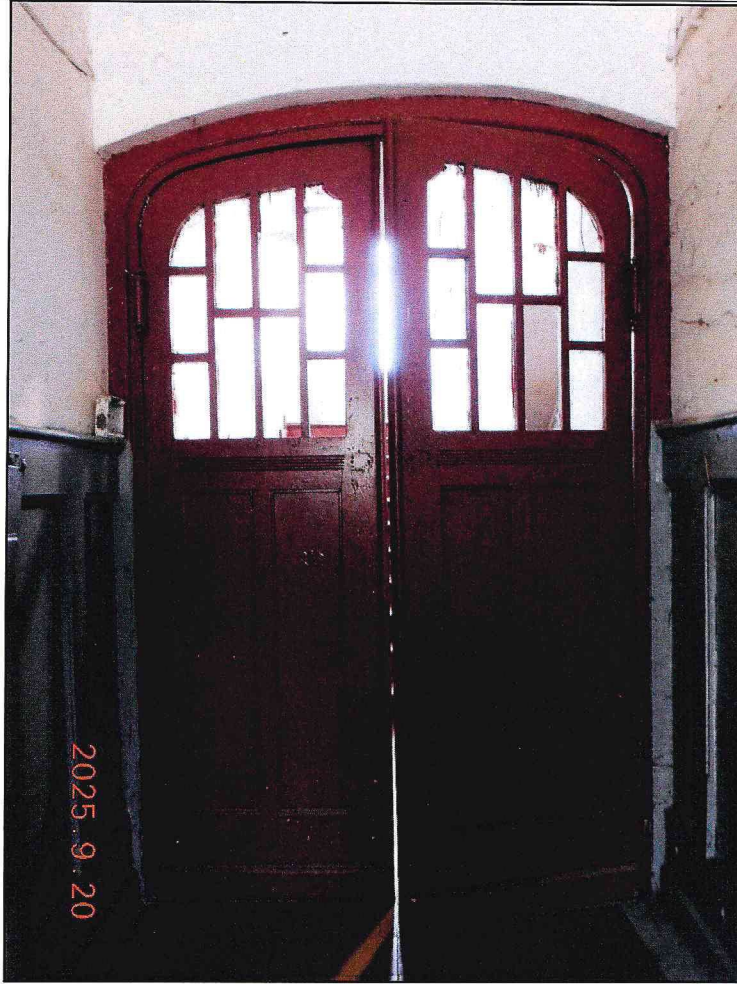


Фото 3.

Дверной проем вертикального формата с лучковой перемычкой.

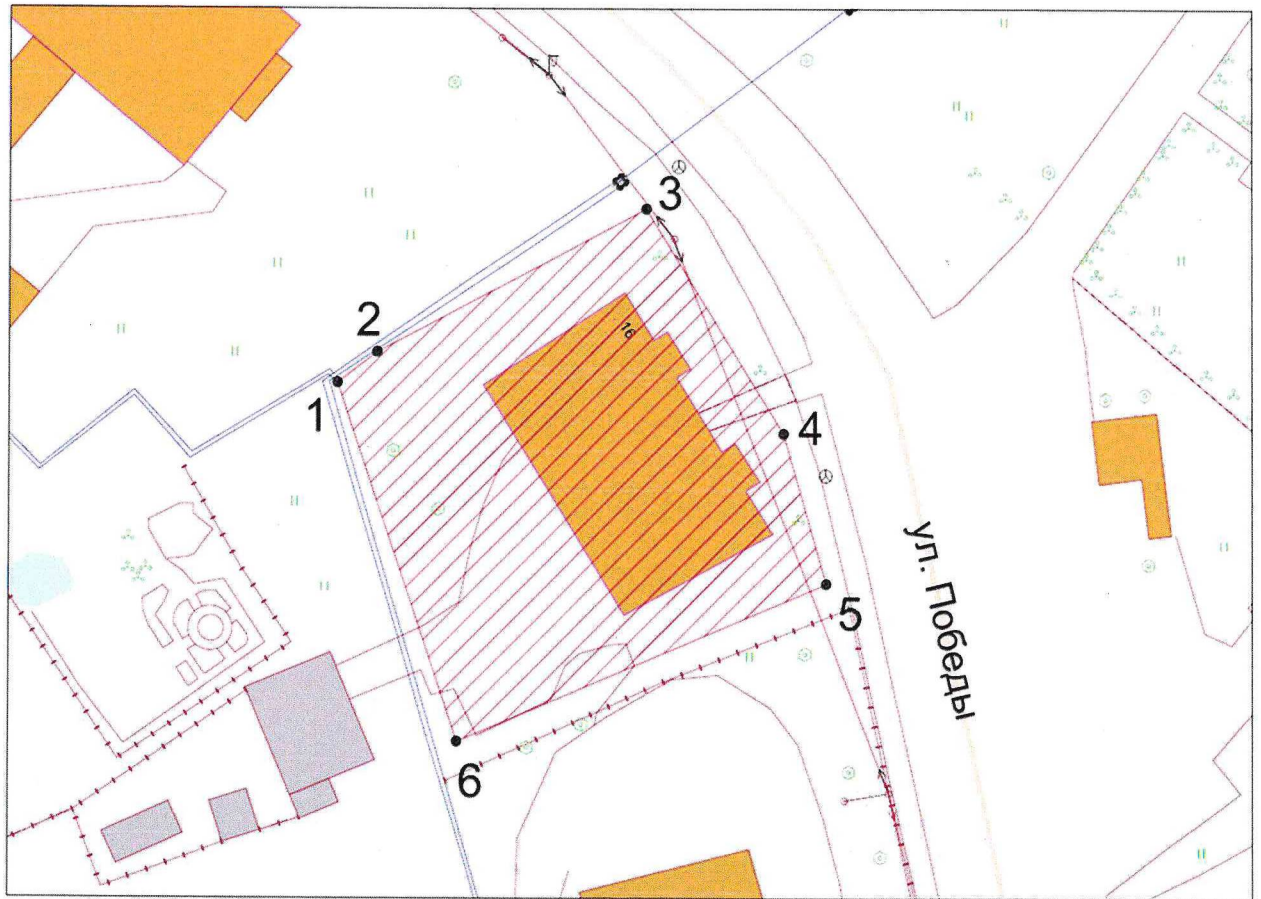
Заполнение дверного проема – деревянная двустворчатая филенчатая дверь.

Верхние части дверных полотен остеклены; расстекловка на прямоугольники и сегменты.

Дверной проем выполнен на первом этаже лестничной площадки.

ГРАНИЦЫ территории ОКН «Дом жилой»

Глава 1. Схема границ территории ОКН «Дом жилой»



Глава 2. Каталог координат характерных точек границы территории ОКН «Дом жилой»

Таблица 2

№ п/п	Номер характерной точки	Координата		Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, м
		X	Y	
1	1	391 069,050	1 286 726,188	0,1
2	2	391 071,390	1 286 729,220	0,1
3	3	391 082,260	1 286 749,840	0,1
4	4	391 065,218	1 286 760,306	0,1
5	5	391 053,820	1 286 763,550	0,1
6	6	391 041,829	1 286 735,292	0,1
7	1	391 069,050	1 286 726,188	0,1

Глава 3. Режим использования территории ОКН «Дом жилой»

1. В границах территории объекта культурного наследия запрещается:
 - 1) строительство объектов капитального строительства;
 - 2) увеличение объемно-пространственных характеристик объектов капитального строительства, существующих на территории объекта культурного наследия;
 - 3) проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
 - 4) ведение хозяйственной деятельности, не направленной на обеспечение функционирования объекта культурного наследия в современных условиях;
 - 5) ведение хозяйственной деятельности, противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия.
 2. В границах территории объекта культурного наследия разрешается:
 - 1) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;
 - 2) проведение работ по сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
 - 3) ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.
-