



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

**П Р И К А З**

25 марта 2026 г. № 110  
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 «Вилла», начало XX века, Калининградская область,  
город Светлогорск, проспект Калининградский, 73, 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 Ярошем В.Б., **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 «Вилла», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, проспект Калининградский, 73 (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: «Вилла», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, проспект Калининградский, 73.».

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 «Светлогорский городской 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;

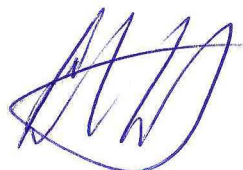
5) подготовить лицам, являющимся собственниками или иными законными владельцами объекта культурного наследия, уведомление о включении в единый реестр объекта культурного наследия.

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

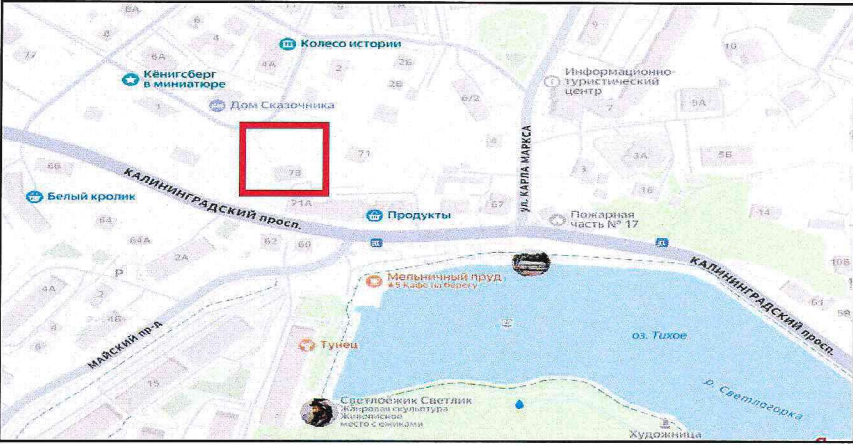

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом Службы государственной  
охраны объектов культурного  
наследия Калининградской области  
от 25 марта 2026 года № 110

**ПРЕДМЕТЫ ОХРАНЫ**

**объекта культурного наследия местного (муниципального) значения  
«Вилла», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, проспект Калининградский, 73**

Особенностями объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, проспект Калининградский, 73 (далее – ОКН «Вилла», 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
<p>1.1. Местоположение Памятника в структуре окружающего природного ландшафта, в композиционно-планировочной структуре города-курорта и улицы Зеленая</p>	<p>I. Градостроительные характеристики объекта</p>  <p>Рисунок 1. Местоположение Памятника на карте города Светлогорска.</p>  <p>Фото 1. Вид Памятника в ряду исторической застройки города Светлогорска.</p>	<p>Памятник расположен в юго-западной части города Светлогорска.</p> <p>Памятник включен в исторически сложившуюся территорию сохранившейся малозэтажной жилой застройки, представленной, преимущественно, виллами и жилыми домами конца XIX – начала XX века, в целом сохранившей свой архитектурный облик начала XX века.</p> <p>Памятник построен в начале XX века.</p> <p>Памятник относится к характерному для города-курорта типу жилых построек с использованием элементов «стиля вилл» и югендстиля.</p> <p>Габариты и силуэт здания гармонично вписаны в городской и природный ландшафт. К юго-западу от Памятника находятся озеро Тихое, Лиственничный парк, к северо-востоку центр курорта – здание водогрязелечебницы с водонапорной башней.</p> <p>Памятник сохранился практически без изменений архитектурного облика, что определяет его высокий градостроительный статус.</p> <p>Местоположение Памятника является значимым фактором и важным элементом, который участвует в градостроительном и ландшафтном формировании, планировочной конструкции исторической среды города-курорта Светлогорска.</p>

## II. Объемно-планировочное решение

1	2	3
<p>2.1. Объемно-планировочное решение Памятника</p>	 <p>Северный фасад Южный фасад Восточный фасад Западный фасад</p> <p><b>Рисунок 1. План первого этажа. Схема расположения фасадов Памятника</b></p>	<p>Памятник представлен одноэтажным зданием с подвалом и мансардой. Здание имеет четыре фасада, значительно отличающихся один от другого.</p> <p>На западном и южном фасадах в уровне мансарды выполнены балконы закрытого типа; на северном фасаде устроена фронтовая стена мансарды.</p> <p>Здание перекрыто мансардной полувальмовой крышей с встроенными в скаты крыши крышами балкона и фронтовой стены мансарды.</p> <p>Главный вход в здание выполнен на северном фасаде.</p>



Фото 1. Вид Памятника с северо-запада. Северный и западный фасады.



Фото 2. Вид Памятника с юго-запада. Южный и западный фасады.



Фото 3. Северный главный фасад Памятника.

Объемно-планировочное решение Памятника по фасадам.

Северный фасад Памятника.

На северном фасаде в уровне первого этажа выполнено четыре оконных проема, четыре маломерных окон света; в уровне мансарды выполнена фронтовая стена, на ней три оконных проема; по центральной оси фасада, в уровне лестничной клетки один оконный проем. Один дверной проем в уровне первого этажа.



Фото 4. Южный дворовой фасад.

#### Южный фасад Памятника.

На южном фасаде: четыре оконных проема и два дверных проема выполнено в уровне подвала, четыре оконных проема в уровне первого этажа. Один дверной проем по центральной оси первого этажа.

В уровне мансарды выполнен балкон под собственной двухскатной крышей. В поле балкона выполнено два оконных и дверных проема, один оконный проем в уровне чердака балкона.

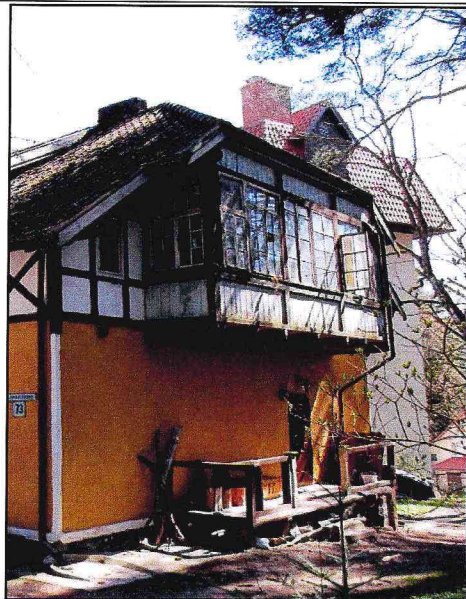


Фото 5. Западный фасад.

Западный фасад.

На западном фасаде в уровне первого этажа выполнена открытая терраса, в поле террасы один дверной проем.

По центральной оси фасада в уровне мансарды выполнен один остекленный балкон, по обе стороны от него два оконных проема. В поле балкона два оконных и один дверной проем.

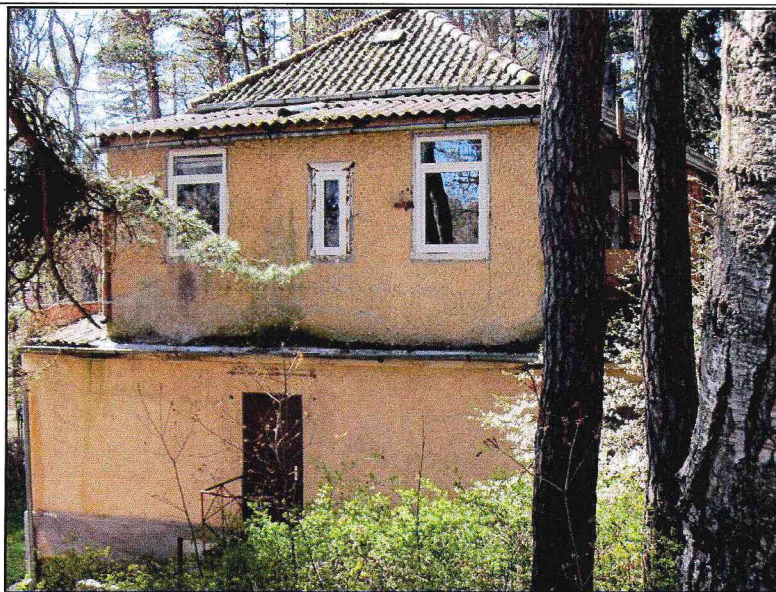


Фото 6. Восточный фасад. 2017 год.

Восточный боковой фасад Памятника.

К восточному фасаду Памятника примыкает современная пристройка в уровне первого этажа и мансарды. Пристройка к предметам охраны не относится.

## III. Инженерно-конструктивные элементы

1	2	3
<p>3.1. Конструкция, формы и габариты, материал цоколей, стен фасадов, характер отделки поверхности стен и цоколей.</p>	<div data-bbox="573 272 1420 676" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="792 683 1205 708">Фото 1. Стены и цоколи Памятника.</p> <div data-bbox="580 742 1411 1370" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="853 1377 1144 1402">Фото 2. Стены балконов.</p>	<p data-bbox="1525 248 2139 368">Стены Памятника (за исключением современной пристройки со стороны восточного бокового фасада) выполнены кладкой красного полнотелого кирпича на сложном растворе, оштукатурены.</p> <p data-bbox="1525 373 2139 432">Стены балконов деревянные, защиты доской по вертикали, окрашены.</p> <p data-bbox="1525 437 2139 520">Цоколи выполнены кладкой красного полнотелого кирпича на сложном растворе, оштукатурены.</p> <p data-bbox="1525 525 2139 584">По верхнему краю цоколей выступает бетонная плита.</p>

3.1.1. Фахверк  
(местоположение,  
форма, материал)



Фото 3. Вид фахверка на северном фасаде.



Фото 4. Вид фахверка на южном фасаде.

Фахверк выполнен на трех фасадах Памятника: северном в уровне мансарды (фото 3), южном в уровне мансарды (фото 4), западном в уровне мансарды (фото 5).

Фахверковый тип строительной конструкции стен с горизонтальными, вертикальными балками, наклонными, прямыми и изогнутыми балками (раскосами), опирающимися на выступающие балки перекрытий.

Пространство между деревянными элементами конструкции заполнено керамическим кирпичом/иными наполнителями, оштукатурено, окрашено.

Несущие стойки, балки и раскосы выступают с наружной стороны фасадов.

Каркасные элементы выделены темным цветом.

Нижние балки опираются на деревянные консоли.

Строительный тип фахверковой конструкции используется также как элемент декора, придающий зданию историческую индивидуальность.

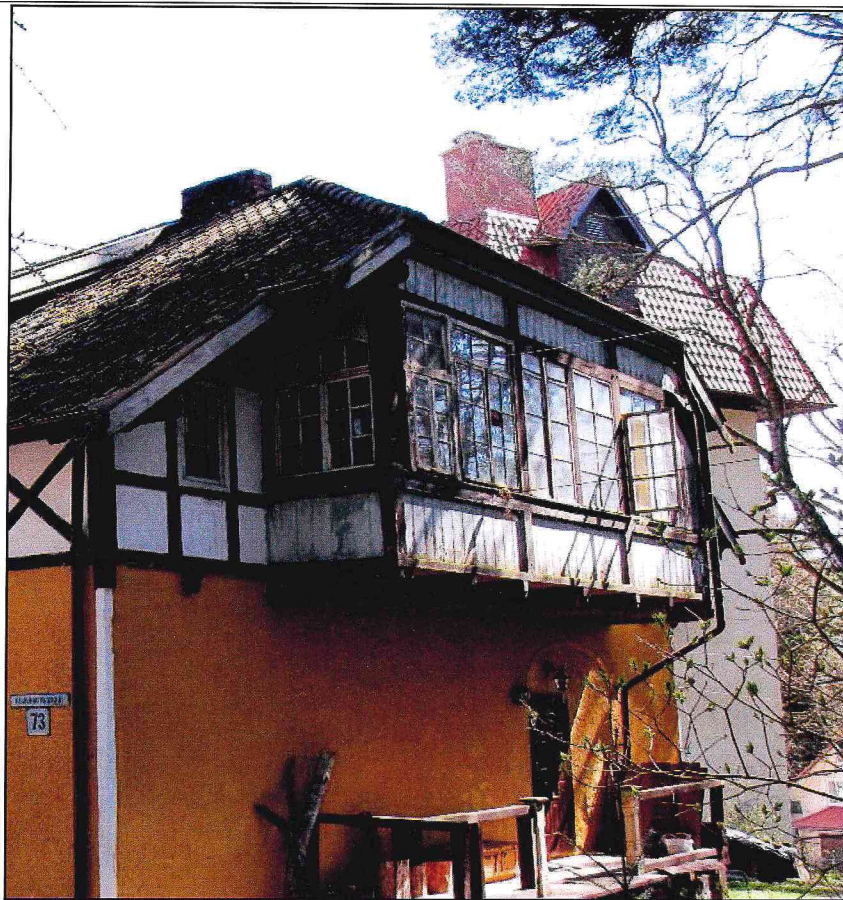


Фото 5. Вид фахверка на западном фасаде.

3.2. Крыша  
(конструкция, форма,  
отметки по коньку,  
материал покрытия,  
декоративное  
оформление).

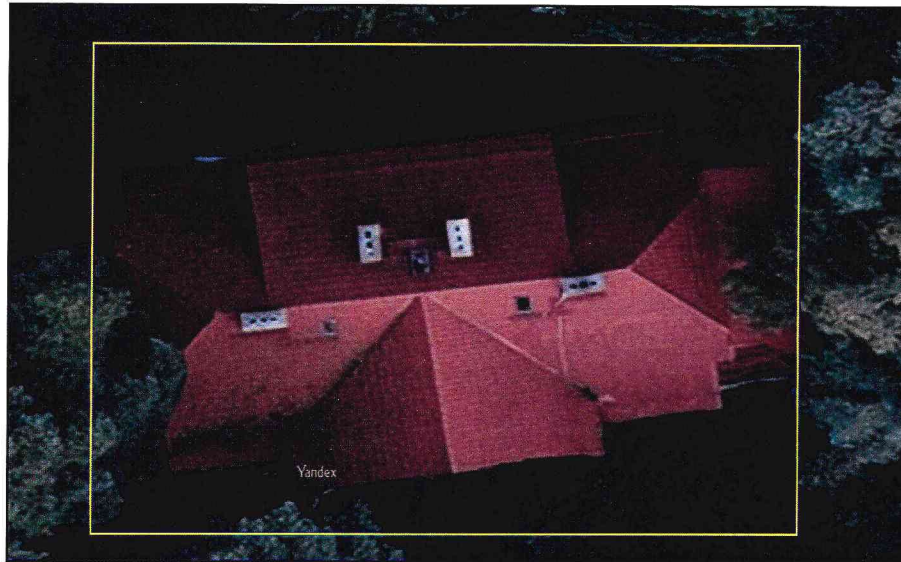


Фото 6.



Фото 7. Северный скат крыши.

Фото 6. Здание перекрыто мансардной полувальмовой крышей с встроенными в скаты крыши крышами балкона и фронтовой стены мансарды. На коньке крыши две дымоходные трубы.

Северный скат крыши:

Фото 7. В северный скат крыши встроена односкатная крыша фронтовой стенки мансарды. На крыше фронтовой стенки мансарды выполнены две дымоходные трубы.

Южный скат крыши:

Фото 8. В южный скат крыши встроена двухскатная крыша балкона.



Фото 8. Южный скат крыши.

3.3. Оконные и дверные проемы (местоположение, формат, габариты, перемычки, материал перемычек, заполнения)

3.3.1. Оконные проемы (местоположение, количество, формат, габариты, перемычки, материал перемычек, заполнения)



Фото 9.



Фото 10.

Фото 9, 10. Оконные проемы (5 шт.) имеют разный размер, вертикальный формат, лучковые кирпичные перемычки, наружные подоконники с металлическими отливами. Аутентичные заполнения утрачены.

Выполнены на северном фасаде.



Фото 11.

Маломерные оконные проемы (4 шт.) имеют одинаковый размер, вертикальный формат, прямые кирпичные перемычки. Аутентичные заполнения утрачены.

Выполнены на северном главном фасаде, две оси по обе стороны от входа.

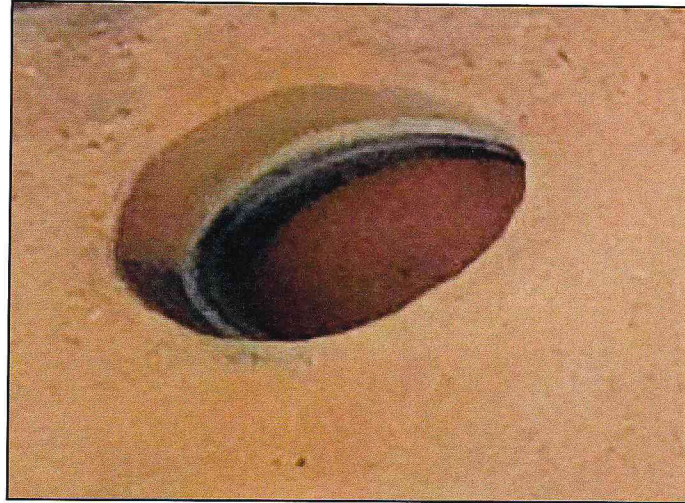


Фото 12.

Один овалный оконный проем горизонтального формата.  
Выполнен на северном фасаде на фронтовой стене мансарды.



Фото 13.

Оконные проемы (4 шт.) однотипные, имеют разный размер, вертикальный формат, прямые перемычки. Аутентичные заполнения утрачены.  
Оконные проемы выполнены на северном и южном фасадах здания в уровне мансарды.



Фото 14.

Оконные проемы (4 шт.) остекленного балкона имеют одинаковый размер, вертикальный формат, прямые и лучковые деревянные перемычки.

Заполнения оконных проемов – двухстворчатые рамы с фрамугой.

Оконные проемы выполнены на закрытом остекленном балконе на западном фасаде в уровне мансарды.



Фото 15.

Оконные проемы (2 шт.) имеют одинаковый размер, вертикальный формат, трехцентровые кирпичные перемычки, наружные подоконники с металлическими отливами.

Оконный проем с восточной стороны фасада имеет аутентичное заполнение: четыре одностворчатые рамы с фрамугой.

Оконные проемы выполнены на южном фасаде, в уровне первого этажа.

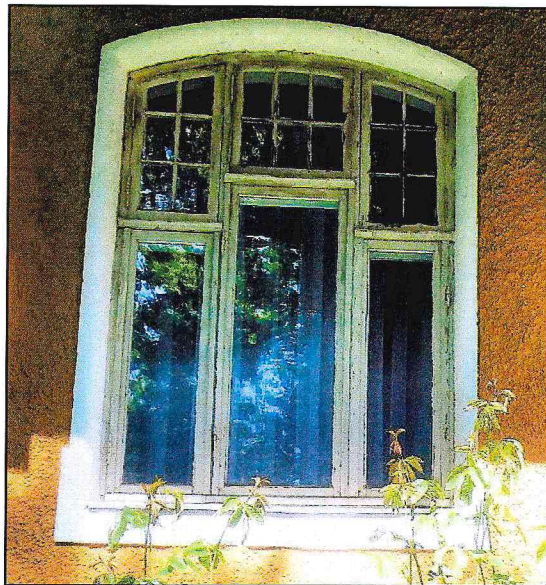


Фото 16.

Оконные проемы (2 шт.) имеют одинаковый размер, вертикальный формат, лучковые кирпичные перемычки, наружные подоконники с металлическими отливами.

Заполнения оконных проемов - три одностворчатые разноуровневые рамы с фрамугами. Фрамуги имеют мелкую расстекловку на прямоугольники.

Оконные проемы выполнены на южном фасаде в уровне первого этажа.

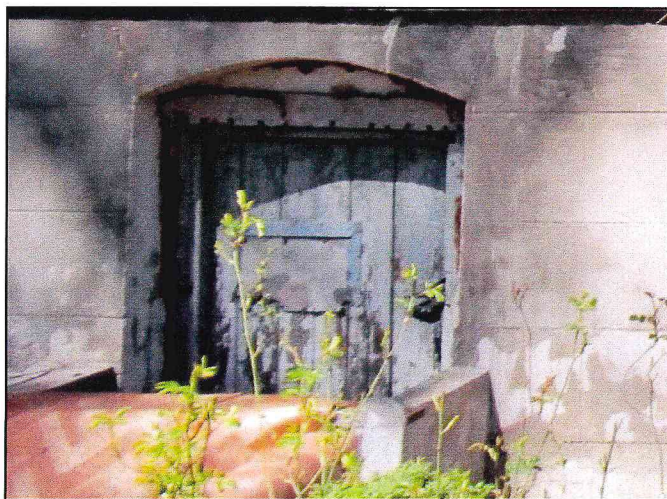


Фото 17.

Оконные проемы (4 шт.) имеют одинаковый размер, лучковые кирпичные перемычки.

Оконные проемы выполнены на южном фасаде, в уровне подвала

3.3.2. Дверные проемы  
главного входа (формат,  
перемычка, материал,  
заполнение)



Фото 18.

Дверной проем имеет вертикальный формат,  
прямую кирпичную перемычку. Аутентичное  
заполнение утрачено.

Дверной проем выполнен на северном фасаде,  
в уровне первого этажа.



Фото 19.

Дверные проемы (2 шт.) имеют вертикальный формат, лучковую кирпичную перемычку. Аутентичное заполнение утрачено.

Дверной проем выполнен на южном фасаде.



Фото 20.

Дверной проем имеет вертикальный формат, прямую кирпичную перемычку. Аутентичное заполнение утрачено.

Дверной проем выполнен на западном фасаде, в уровне первого этажа.

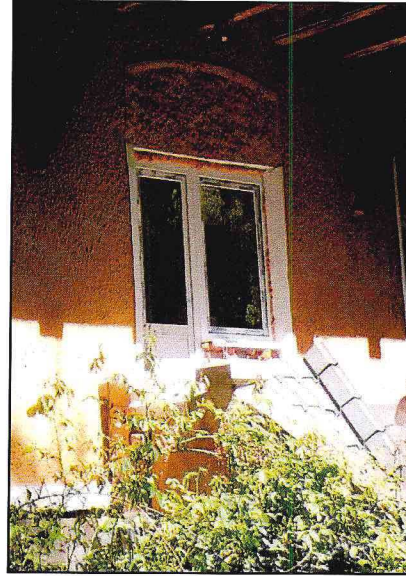


Фото 21.

Дверной проем имеет вертикальный формат, лучковую кирпичную перемычку (в настоящее время верхняя треть дверного проема заложена кирпичом). Аутентичное заполнение утрачено.

Дверной проем выполнен на южном фасаде, в уровне первого этажа.

3.4. Открытое крыльцо  
(местоположение,  
форма, материал)



Фото 22.

Открытое крыльцо выполнено на южном фасаде перед дверным проемом.

Конструкция выполнена из кирпича.

Верхняя площадка открытого крыльца прямоугольная, к ней ведет одномаршевая веерная лестница, состоящая из восьми ступеней. Ступени фланкируют кирпичные, оштукатуренные парапеты. На боковых парапетах верхней площадки выполнены квадратные в плане оголовки (по две шт на каждом).

3.5. Балки с резными кобылками  
(местоположение,  
форма, материал)



Фото 23.

Ветровые доски крыши опираются на деревянные балки с резными кобылками.

Выполнены по периметру крыши.

3.6. Балконы  
(местоположение,  
форма, материал)



Фото 24.

Балкон, прямоугольный в плане под собственной двухскатной крышей.

Парапет балкона деревянный, усилен деревянными стойками.

Основание балкона опирается на деревянные горизонтальные балки с резными кобылками. Конструкцию балкона укрепляют три раскоса под углом 30 градусов.

Балкон выполнен на южном фасаде Памятника в уровне мансарды.



Фото 25.

Балкон, прямоугольный в плане, закрытого типа, остеклен. Пять оконных проемов балкона имеют остекление в виде мелких прямоугольников.

Стены балкона деревянные, усилены деревянными стойками.

Основание балкона опирается на деревянные горизонтальные балки.

Балкон выполнен на западном фасаде Памятника, в уровне мансарды.

3.7. Фронтонная стена мансарды (местоположение, форма, материал)



Фото 26.

Фронтонная стена мансарды прямоугольная, под собственной односкатной крышей.

Выполнена на северном фасаде здания в уровне мансарды.

3.8. Открытая терраса  
(местоположение,  
форма, материал)



Фото 27.

Открытая терраса выполнена перед входом на западном фасаде. Терраса имеет прямоугольную площадку, обнесённую деревянным парапетом со стойками и калиткой. К площадке ведут две каменные ступени.

IV. Акцентирующие и декоративные элементы Памятника

1

4.1. Декоративное  
оформление балкона на  
южном фасаде  
(местоположение,  
конструкция, формы,  
габариты, материал,  
оформление)

4.1.1. Фронтон (форма,  
материал)

2



Фото 1.

3

Фронтальная стена балкона декорирована деревянными конструкциями в виде пяти арок. Над арками выполнен ромбовидный геометрический декор из пересекающихся досок.

В поле балкона на стене выполнен фахверк.

Парапет балкона деревянный, усилен деревянными стойками.

Основание балкона опирается на деревянные горизонтальные балки с резными кобылками.

Балкон выполнен на южном фасаде Памятника в уровне мансарды.

4.2. Декоративное оформление ветровых досок  
(местоположение, форма, материал)



Фото 2.

Ветровые доски опираются на деревянные горизонтальные балки с резными кобылками. Выполнены по периметру крыши.

4.3. Декоративное оформление оконных проемов  
(местоположение, форма, материал)



Фото 3.

Декоративное оформление оконного проема: гладкий наличник с нижними ушками.

Декоративные элементы окрашены светлым тоном.

Сохранилось аутентичное заполнение оконного проема: четыре одностворчатые рамы с фрамугой. В поле фрамуги выполнен геометрический декор из шпроссов, в виде пяти вертикальных линий, пересеченных шестой полуциркульной линией по горизонтали.

Оконный проем с декоративным оформлением выполнен на южном фасаде Памятника в уровне первого этажа.

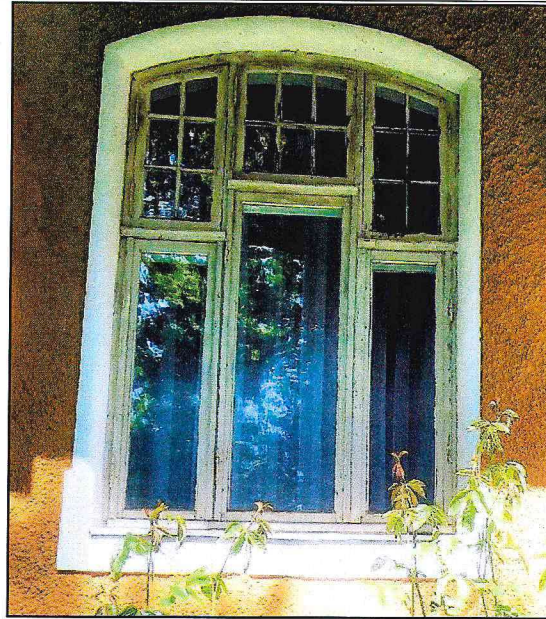


Фото 4.

Декоративное оформление оконных проемов: гладкий наличник с нижними ушками.

Декоративные элементы окрашены светлым тоном.

Сохранилось аутентичное заполнение оконных проемов: три одностворчатые разноуровневые рамы с фрамугами. Фрамуги имеют мелкую расстекловку на прямоугольники.

Оконные проемы с декоративным оформлением выполнены на южном фасаде Памятника, в уровне первого этажа.



Фото 5.

Декоративное оформление оконных проемов: гладкий наличник с нижними ушками.

Декоративные элементы окрашены светлым тоном.

Оконные проемы с декоративным оформлением выполнены на северном фасаде Памятника, в уровне первого этажа.

## V. Интерьеры

5.1. Межэтажная лестница  
(местоположение,  
конструкция, материал,  
декоративное  
оформление)



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.

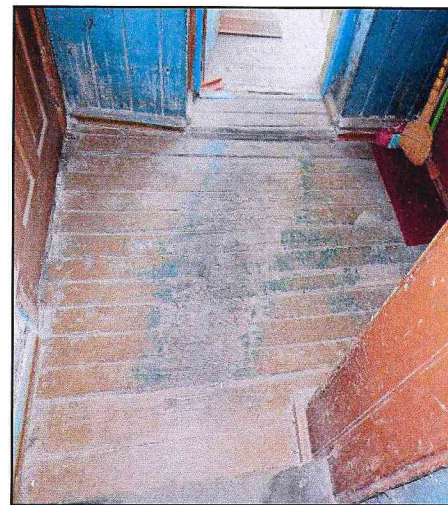


Фото 4.

Фото 1, 2, 3. Межэтажная лестница двухмаршевая, с прямыми ступенями.

Лестница деревянная, на металлической тетиве, ступени, подступенки и промежуточные лестничные площадки с деревянными.

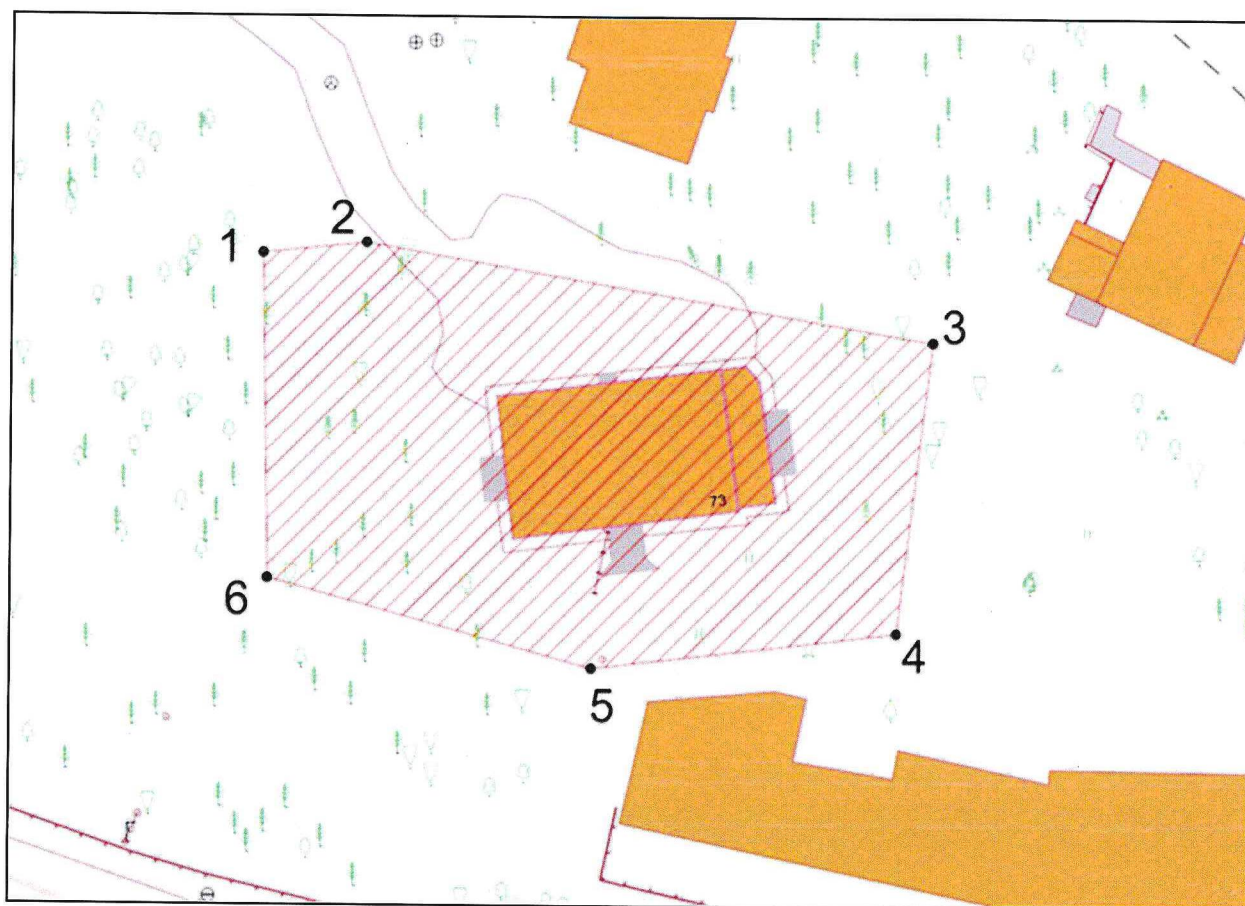
Поручни деревянные, перила деревянные геометрического рисунка, стартовые столбы разнотипные, резные.

Лестница выполнена по центральной оси здания со стороны северного главного фасада.

Фото 4. Входная площадка на первом этаже выполнена из мозаичного бетона.

## Г Р А Н И Ц Ы территории ОКН «Вилла»

### Глава 1. Схема границ территории ОКН «Вилла»



### Глава 2. Каталог координат характерных точек границы территории ОКН «Вилла»

Таблица 2

№ п/п	Номер характерной точки	Координата		Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, м
		X	Y	
1	1	380 417,125	1 166 584,321	0,1
2	2	380 417,940	1 166 592,210	0,1
3	3	380 410,490	1 166 635,780	0,1
4	4	380 388,334	1 166 632,984	0,1
5	5	380 385,600	1 166 609,600	0,1
6	6	380 392,370	1 166 584,730	0,1
7	1	380 417,125	1 166 584,321	0,1

### Глава 3. Режим использования территории ОКН «Вилла»

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.
-