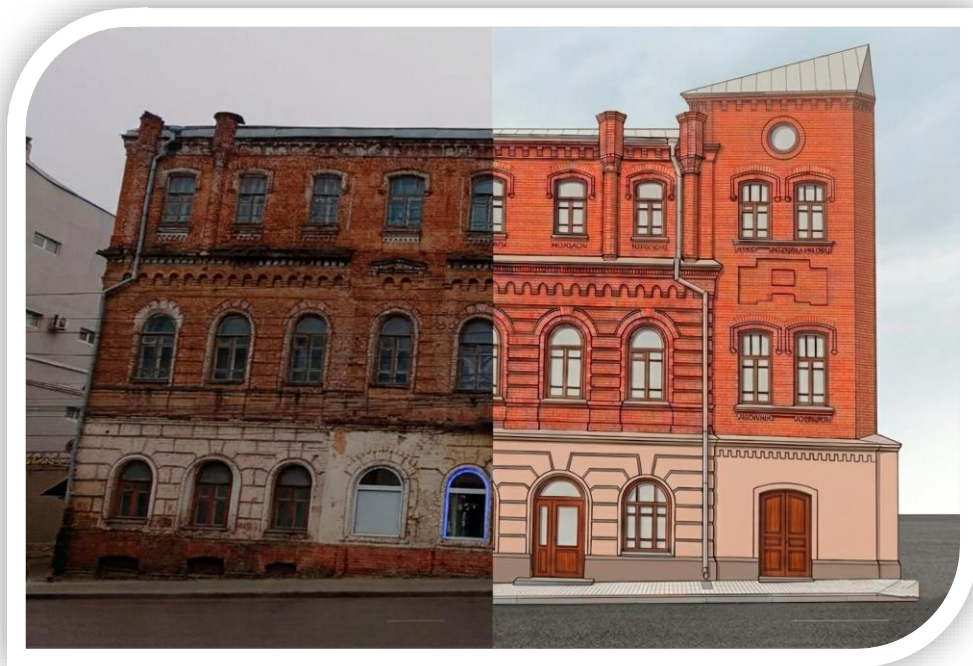




ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ



«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»

Адрес: Курская область, г. Курск, ул. Дзержинского, д. 62

Дата составления: 20.05.2026

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»

В 1904-1912 годы размещалось управление Бельгийского Анонимного Общества «Курский трамвай» под руководством Генриха Львовича Дальбру



Строительство, 1880 год



Дом построен в последней четверти XIX века, дворянином В.В. Толубеевым, как главный дом городской усадьбы, для проживания владельца и для сдачи в аренду помещений и квартир

Управление «Курского трамвая»
1898-1913 года



1910-1918 года



С 1910 г. на первом этаже дома располагался ресторан «Триумф». Последним хозяином домовладения перед революцией и до муниципализации 1918 г. был курский купец Самуил Шаевич Черняк

С конца 1920 г., дом перешел в ведение Городского коммунального отдела и стал ЖАКТовским (жилищно-арендное кооперативное товарищество), помимо квартир, здесь располагался ТЕО-техникум с театральной студией, а также торговые помещения



2010 год по н.в.



В течении XX века и до 2015 г. дом использовался как многоквартирный трехподъездный дом с торговыми помещениями и кафе на первом этаже. В 2010 г. дом был признан аварийным, подлежал расселению и сносу.

В 2015 году дом был признан ОКН регионального значения.

ОБЩИЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ

«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»

Время возникновения ОКН:	1880 г.
Документ-основание отнесения к ОКН:	приказ комитета по культуре Курской области от 11.06.2015 г. № 01-09/128а
Категория историко-культурного значения ОКН:	объект культурного наследия регионального значения
Вид ОКН:	памятник архитектуры
Документ об утверждении границ территории ОКН:	приказ Управления Администрации Курской области по охране объектов культурного наследия от 19.11.2015 г. № 27
Документ об утверждении предмета охраны ОКН:	на дату оформления паспорта предмет охраны ОКН не утвержден
Документ об установлении зон охраны ОКН и утверждения требований к градостроительным регламентам в границах территории данных зон:	постановление Администрации Курской области от 12.03.2020 № 221-па
Документ об установлении границ объединенной зоны ОКН, расположенных на территории города Курска и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны:	постановление Администрации Курской области от 06.05.2022 № 521-па

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»

Вид объекта недвижимости: Жилой дом

Место расположения: Курская обл., г. Курск,
ул. Дзержинского, д. 62

Кадастровый номер: 46:29:102277:72

Площадь, кв.м.: 771

Этажность: 3, в том числе подземных 0

Назначение: Многоквартирный дом

Материал наружных стен: Кирпичные

Собственник: Муниципальное образование
«город Курск»

Кадастровая стоимость, руб.: 1 857 294.27 руб.



ФОТОМАТЕРИАЛЫ

«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»



ФОТОМАТЕРИАЛЫ

«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»



ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»

Кадастровый номер: 46:29:102277:4

Местоположение: Курская область, г. Курск, ул. Дзержинского, дом 62

Площадь, кв.м.: 519

Категория земель: Земли населенных пунктов

Виды разрешенного использования: Для торговой деятельности.

Возможно изменение вида разрешенного использования.

Территориальная зона расположения участка согласно правилам землепользования и застройки: Смешенная общественно деловая (СОД)

Собственник: -

Кадастровая стоимость, руб.: 4 079 629.95 руб.

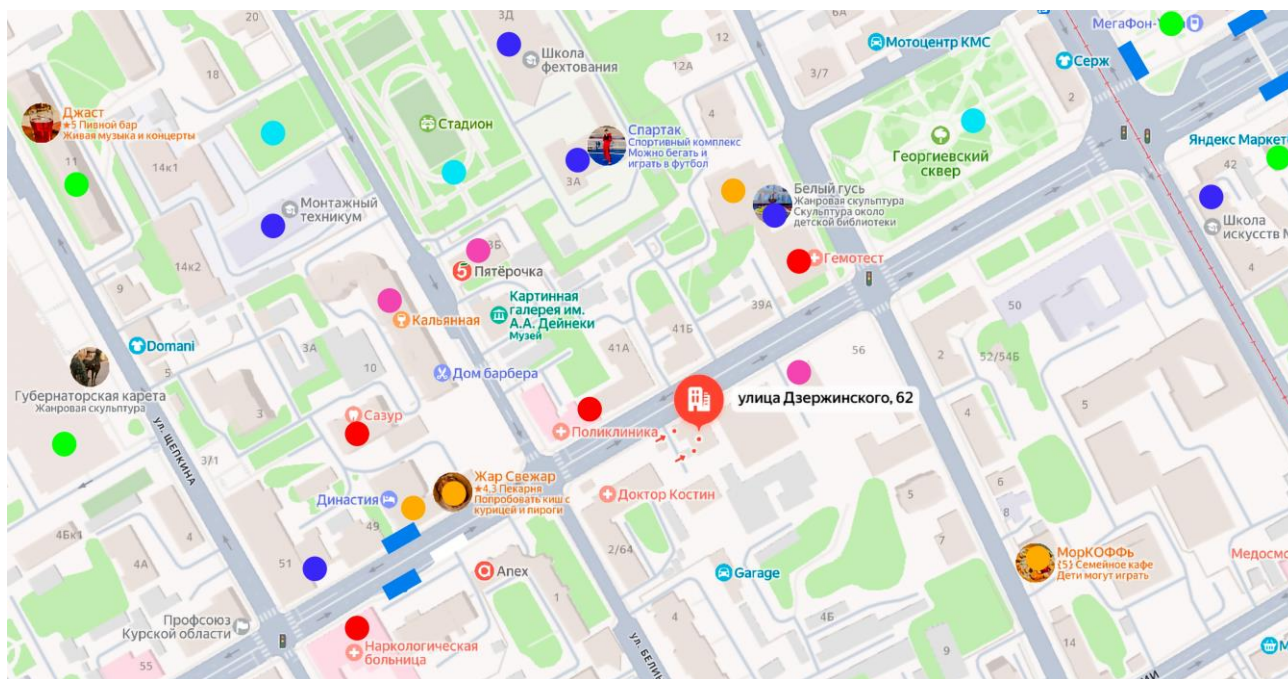


Наличие ограничений (обременений) прав: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.10.2022; Реквизиты документа-основания: Приказ "Об утверждении границы территории объекта культурного наследия регионального значения "Доходный дом дворянина В.В. Толубеева", расположенного по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 62 а" от 2015-11-19 № 27 выдан: Управление по охране объектов культурного наследия Курской области.

Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.11.2023; Реквизиты документа-основания: Постановление "Об установлении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Курска, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны" от 2023-05-06 № 521-па выдан: Администрация Курской области.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА

«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»



Расстояние до ж/д вокзал – 6 км.

Расстояние до автовокзала – 5 км.

Расстояние до аэропорта – 10 км.

Остановка общественного транспорта

Торгово-развлекательные центры

Учреждения образования, культуры и спорта

Общественные пространства

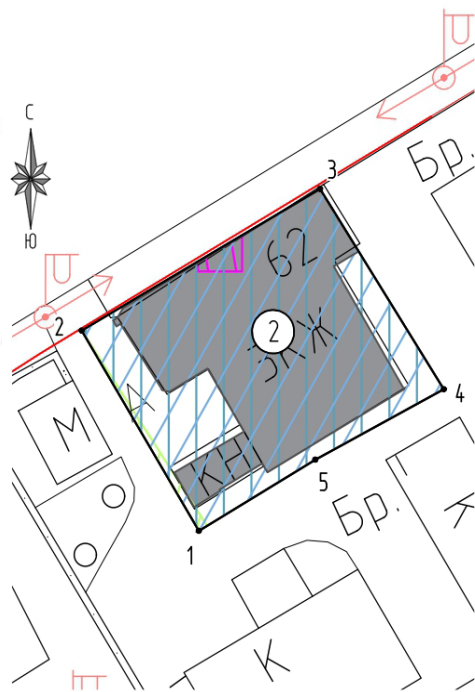
Общественное питание

Медицинские учреждения

Продуктовые магазины

ИНФРАСТРУКТУРА

«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»



Примечание:
1. Земельный участок с кадастровым номером 46:29:102277:4
2. Площадь земельного участка: 519 кв.м

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница земельного участка
	Характерная точка границ земельного участка
	Минимальные отступы от границ земельного участка
	Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Номер объекта капитального строительства
	Объекты капитального строительства согласно выписки ЕГРН
	Территория объекта культурного наследия регионального значения "Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.", расположенного по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 62а
	Зона охраны объекта культурного наследия
	Приаэродромная территория аэродрома Курск (Восточный)
	Охранная зона пункта ГНС "375" ст. рп., II кл.
	Красная линия

Возможность увеличения площади, ТУ:
Возможность увеличения площади объекта отсутствует

Электроснабжение: присутствует возможность подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения

Газоснабжение: максимальная часовая нагрузка в предполагаемых точках подключения составляет:
– газопровод среднего давления по ул. Гайдара в г. Курске – 45 м³/час;
– газопровод низкого давления по ул. Белинского в г. Курске – 20 м³/час.

Водоснабжение и водоотведение: ориентировочные точки присоединения данного объекта к муниципальным сетям:

- водоснабжение – водонапорная сеть до ул. Дзержинского;
 - водоотведение – канализации ул. Дзержинского.
- Максимальная подключаемая нагрузка в точках подключения не более 1 м³/сут.

Теплоснабжение: точка подключения – ТК-6/3 тепловой сети по ул. Белинского Предельная свободная мощность в точке подключения – 0,01 Гкал/час

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ (СОХРАНЕНИЮ) ОБЪЕКТА

«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»

Сведения об особенностях, составляющих предмет охраны ОКН	Необходимо разработать и утвердить в Органе охраны объектов культурного наследия
Возможные варианты приспособления для современного использования	Помещения общественно-делового назначения (офис, гостиница, магазин, общественное питание и др.). Работы по реставрации объекта с приспособлением для современного использования.
Перечень основных работ по восстановлению (ремонту, реставрации) объекта	Состав (перечень) видов работ по сохранению ОКН, сроки (периодичность) проведения таких работ определяется органом исполнительной власти Курской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны ОКН, с учетом мнения собственника или иного законного владельца ОКН.
Срок проведения работ	4 года (в том числе разработка научно-проектной документации – 2 года)
Иные требования и ограничения по реставрации, реконструкции, приспособлению к современному использованию	Согласование работ со специально уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия на территории Курской области – управлением по государственной охране объектов культурного наследия Курской области, в порядке определенном административным регламентом
Предполагаемые затраты на реставрацию	От 270 тыс. руб / кв.м. (≈208 170 000,0 руб.)

МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ И ВАРИАНТ ВОСТАНОВЛЕНИЯ ОБЪЕКТА

«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»

Поддержка проектов по
восстановлению ОКН
ПАО «ДОМ. РФ»

- до 6% по кредитам, которые направлены на работы по сохранению объектов культурного наследия, в отношении которых планируется создание гостиниц
- до 9% для остальных кредитов
(с условиями можно ознакомиться перейдя по QR-коду)



Поддержка проектов по
восстановлению ОКН на
региональном уровне

Решение Курского городского Собрания от 02.04.2019 № 68-6-РС
«Об утверждении Порядка установления льготной арендной платы,
ее размеров в отношении объектов культурного наследия, находящихся
в муниципальной собственности города Курска»
(с условиями можно ознакомиться перейдя по QR-коду)



Концепция

Проект реставрации фасада направлен на сохранение исторического облика здания, восстановление утраченных элементов и улучшение эстетического восприятия без изменения конструкции и планировочных решений.

Колористическое решение

- Основной кирпич (существующий)
- Детали и декор (охристый)
- Цоколь и руст (светло-бежевый)
- Деревянные элементы (коричневый)



Материалы и технологии

Очистка кирпичной кладки мягкими методами. Укрепление швов известковым раствором. Воссоздание утраченных элементов кирпича вручную.

Восстановление цвета и фактуры штукатурки с использованием паропроницаемых материалов.

Реставрация деревянных окон и дверей. Обработка защитными составами.

Восстановление водосточных труб и металлических элементов с сохранением исторического вида.



Концепция ревитализации в бутик-отель

«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»

Здание обладает уникальным характером: грубый, фактурный кирпич, сложный рельеф карнизов, оригинальные арочные проемы первого этажа и прямоугольные окна второго.

Наша концепция отказывается от оштукатуривания или изменения пропорций фасада. Вместо этого мы предлагаем музеефикацию текстуры: очистку кирпича, восстановление оригинальных столярных изделий и интеграцию минималистичных современных элементов (свет, вывеска), которые подчеркивают историю, а не скрывают ее.



КОНТАКТЫ, ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

«Доходный дом дворянина В.В. Толубеева, 1880-е гг.»

Контактное лицо: заместитель начальника управления по государственной охране объектов культурного наследия Курской области - **Митрохина Ольга Владимировна**

Телефон: +7 (4712) 44-63-05 (доб. 103)

Email: nadzorokn@rkursk.ru