

СВОДКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ,
 поступивших в рамках общественного обсуждения заключения
 государственной историко-культурной экспертизы

«Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г. Чубакова» по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, литера А, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17, по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 56, литера А», подготовленный аттестованным экспертом по проведению историко-культурной экспертизы, руководителем мастерской (ПТАМ) СПб Союза Архитекторов, Варакиным Евгением Павловичем, опубликованный в сети «Интернет» от 19.04.2021 года (рег. № 01-26-924/21-0-0 от 19.04.2021).

№ п/п	Предложения, поступившие в рамках общественного обсуждения	Позиция Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
1.	<p>На историко-культурном опорном плане (стр.25 Акта ГИКЭ) лицевой корпус д.56 по 11 линии обозначен как исторический (постройки до 1917), следовательно, в границах зоны регулирования застройки ОЗРЗ-1 (06) согласно требованиям закона СПб 820-7 от 19.01.2009 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (далее – закон СПб №820-7) надлежит восстановить его исторический облик. Полагаем, что позиция эксперта верна, по крайней мере на момент начала строительных работ сохранялись фундаменты лицевого корпуса на участке д.56, и в определенных случаях Комитет трактует наличие сохранившейся части строения (например, устоев моста) как существование объекта, являющегося предметом торгов. Экспертируемой документацией восстановление облика не предусмотрено. На поэтажных планах д.58 (с.128 и далее) не</p>	<p>Данные замечания учтены при рассмотрении акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы</p>

показаны оконные проемы в брандмауэре со стороны д.56 (их можно видеть на фото №9, стр. 75 Акта ГИКЭ). Если эти окна действительно имеются в документах ГУИОН или кадастровых планах, то достоверность приведенных в Акте ГИКЭ планов вызывает сомнения. Из приведенной в Акте ГИКЭ информации не представляется возможным установить, учтены ли эти существующие проемы в брандмауэрной стене в проектной документации. Не ясно, какой правовое значение имеет градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) 2019 года (с. 92 и далее), если разрешение на строительство было выдано в 2016 году, очевидно, на основании иного ГПЗУ, и проект не менялся. В ГПЗУ указано, что ОКС (объекты капитального строительства) отсутствуют, но на самом плане территории (с.95) они обозначены. И указана максимальная высота зданий на части участка (?) 28 м, а в ГИКЭ - 33м (с.13). Согласно иконографическим материалам, приведенным экспертом (с. 39, 41 Акта ГИКЭ) в границах рассматриваемого участка или в непосредственной близости находится «погребенная» река (правый приток р.Смоленка), что может вызвать особенности поведения грунта. Однако в описания гидрологического режима это обстоятельство проигнорировано. Косвенно по Акту ГИКЭ можно судить о запланированных «мероприятиях по обеспечению сохранности» памятника, но информация достаточно скудная, так, например, не ясно, предусмотрено ли этими мероприятиями извлечение старых фундаментов, в какой последовательности с другими мероприятиями, разработан ли специальный проект по рабочему этапу мониторинга (с.20) и т.д. Возникшие с началом проведения незаконных строительных работ повреждения объекта культурного наследия наглядно свидетельствуют о неполноценности предусмотренных проектной документацией мероприятий. Следует также отметить, что уже при образовании земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 56, литера А были нарушены все требования закона СПб №820-7 о сохранении исторического межевания (существующий ЗУ д.56 включает части не двух исторических

	<p>участков, как пишет эксперт (с.5), а трех – еще часть участка по 12 линии), что предопределяет невозможность сохранения и иных ценных элементов исторической среды – структурного деления квартала и проч. (стр.105 Акта ГИКЭ).</p>	
2.	<p>На поэтажных планах д.58 (с.128 и далее) отсутствуют окна в брандмауэре со стороны д.56. Однако на самом деле эти окна имеются, их два (см. для примера приложение - кадастровый план квартиры 22). Такие же окна есть в доме 52. Эти окна отражены на фотографиях в ГИКЭ (с. 74, 75). Однако проект строительства нового ЖК по адресу: 11-я линия В.О., 56 не учитывает наличие окон в брандмауэре. Это может означать, что в государственной историко-культурной экспертизе использованы недействительные планы. В рамках запланированных «мероприятий по обеспечению сохранности» нет ни слова про «погребенную» реку (которая по приведенным в ГИКЭ планам просматривается – с.39, 41) и возможные особенности поведения грунта. Вот уже три недели строительные работы на участке д. 56 приостановлены, однако состояние «Дома Чубакова» (д. 58) продолжает ухудшаться. Пугающая динамика раскрытия трещин в квартирах и подъездах за последние 2 недели говорит о том, что уже реализованные в отсутствие необходимой документации мероприятия на строительной площадке спровоцировали начало разрушительных изменений конструкций дома.</p>	<p>Данные замечания учтены при рассмотрении акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы</p>

3.	<p>Меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова», заложенные в проектом решении раздела документации: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К. Г. Чубакова» (ГИКЭ стр.13), являются недостаточными, что подтверждается его неудовлетворительным техническим состоянием, а степень сохранности здания ОКН явно завышена, что является ошибкой и ведет к необратимым последствиям. Несмотря на приведенные в ГИКЭ (стр. 20 и далее) результаты мониторинга, согласно которым максимальная фактическая осадка, крены, деформации основания фундаментов и увеличение ширины раскрытия по данным щелемеров не превышают предельно допустимого значения, реальные разрушения ОКН являются катастрофическими: появление новых разломов и трещин, в том числе и на покрытии пола из метлахской плитки, значительные расхождения лестничных пролетов, деформация конструкций лестничных площадок и маршей, в том числе и парадной лестницы, представляющей архитектурно–художественный интерес, перекосы дверных проемов и оконных рам, обрушения многочисленных кусков штукатурки и т.д., все эти разрушения подтверждаются актами мониторинга квартир и МОПов и фиксацией усиливающейся динамики разрушительных процессов. На фотографиях по ссылке https://disk.yandex.ru/d/iVxkCv-6NjPAUA?w=1 можно видеть совсем свежие трещины, зафиксированные актами мониторинга. Принятых до настоящего времени мер оказалось недостаточно для обеспечения сохранности «Дома Чубакова», степень его сохранности явно завышена, что является ошибочным и может привести к необратимому процессу разрушения и, в конечном итоге, к аварийному состоянию ОКН с последующими колоссальными финансовыми издержками. Также хотим отметить, что как следует из Исторической справки (ГИКЭ, стр. 38 и далее), а также приведенных историко-культурных планов, на земельном участке по адресу 11-я линия В.О., д. 56, никогда не велось капитальное</p>	<p>Данные замечания учтены при рассмотрении акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы</p>
----	--	--

строительство, все постройки, возводимые на данном участке представляли собой деревянные службы, одноэтажные флигели хозяйственного назначения, одно - трёхэтажные деревянные или каменные дома, проекты постройки которых утверждались строительным комитетом. Из чего можно сделать вывод, что инженерно-геологические условия и геотехническая ситуация данного участка не позволяют возведение многоэтажных зданий. Кроме того, просим обратить внимание на несоответствия выявленные в данной историко-культурной экспертизе: на поэтажных планах дома 58 (ГИКЭ, с.161и далее) нет окон в брандмауэре со стороны 56 дома. Однако эти окна узаконены и имеются в кадастровых планах квартир; нарушение требований закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» по поводу сохранения исторического межевания, см. п 4.1.2. ГИКЭ стр.35: «Историческое межевание В квартале сохраняется историческое межевание участков. Охраняется структурное деление квартала и частей как основа объемно-пространственного решения, ценных средовых характеристик» отсутствие археологической государственной историко-культурной экспертизы по земельному участку 11 линия, 56, наличие которой является обязательным условием согласования проекта и начала каких-либо строительных работ; Для предотвращения дальнейшего разрушения здания просим: организовать (при участии представителей собственников дома) рабочую группу по обеспечению сохранности объекта культурного наследия «Дом Чубакова» для оперативного решения текущих вопросов и контроля за ситуацией на объекте, в том числе определения методики расчета ущерба, причиненного ОКН со стороны застройщика, а также совместной выработки мер по защите ОКН от деятельности застройщика в дальнейшем; продлить запрет на возобновление строительства до полного завершения всех укрепительных и

восстановительных работ по объекту «Дом Чубакова» в рамках согласованного КГИОП Плана; обеспечить проведение повторной экспертизы технического состояния ОКН и его жизнеспособности при проведении дальнейших строительных работ. Устанавливаемые УК «МИР» «Маячки» не соответствуют ГОСТу и не могут служить инструментом контроля за динамикой разрушений. Кроме того, УК поймана на подлоге даты установки нового маяка взамен отпавшего. Очевидно, что от последующих решений в отношении деятельности застройщика и охранных мероприятий по «Дому К. Г. Чубакова» зависит дальнейшая судьба объекта культурного наследия. Ситуация вокруг наших домов формирует в Санкт-Петербурге громкий прецедент, который в дальнейшем может рассматриваться другими девелоперами и застройщиками как допустимый механизм действий в зоне исторической застройки. Потеря еще одного объекта культурного наследия, пренебрежение интересами жителей города в угоду интересам группы бизнесменов, отражаются и на репутации Санкт-Петербурга. Надеемся, что совместными усилиями нам удастся предотвратить разрушение близлежащей застройки и восстановить «Дом К. Г. Чубакова».

Заместитель председателя КГИОП

А.В. Михайлов

Чирков А.Е., (812) 710-48-50
Скоробогатых И.А., (812) 571-98-06