

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 объекта культурного наследия регионального значения «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, разработанной ООО «ИСП Геореконструкция» в 2021 году, шифр: 04-2021-001-МП», подготовленный аттестованным экспертом по проведению историко-культурной экспертизы Терской Ириной Владимировной, опубликованный в сети «Интернет» от 20.10.2021 года (рег. № 01-26-2423/21-0-0 от 19.10.2021).

№ п/п	Предложения, поступившие в рамках общественного обсуждения	Позиция Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
1.	<p>1. В соответствии с Актом ГИКЭ (стр. 14 и далее) предлагается обеспечить устойчивость разрушающегося Дома Чубакова с помощью системы контрфорсов. В связи с близким примыканием проектируемого здания к объекту культурного наследия в качестве контрфорса эксперту представляется эффективным использовать надземный каркас проектируемого здания. Однако превращение каркаса вновь возводимого здания в контрфорс, воспринимающий нагрузки от соседнего здания, требует внесения существенных изменений в раздел конструктивные и объемно планировочные решения. Это влечет за собой повторное прохождение строительной экспертизы по законодательству РФ. Вместе с тем, срок действия разрешения на строительство по территории д. 56 по 11-й линии истекает 12.04.2022.</p> <p>2. Устройство «контрфорса» может в целом негативно сказаться на конструкциях здания. В Акте ГИКЭ не приведено доказательной базы и аргументации относительно возможности использования строящегося</p>	<p>Данные замечания учтены при рассмотрении акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы</p>

здания в качестве опорной конструкции. Данное решение представляется лишь поводом для продолжения строительства и возведения нового ЖК любой ценой.

3. В случае получения недостоверных выводов при обращении в негосударственную экспертизу, возникает вероятность деформации не только Дома Чубакова, но и вновь возводимого здания на площадке д. 56. Также при изменении конструктивной схемы здания могут изменяться планировки внутренних помещений - мембраны жёсткости, ригели и т.п., что приведет к значительным отличиям от планировки приобретённых ранее помещений дольщиками.

4. На стр. 12 Акта ГИКЭ сообщается, что накопленные деформации составляют 54 мм, и произошли за период 2016-2021 г. Однако в действительности деформация брандмауэрной стены здания с 0,006 до 54 мм произошла в гораздо более короткие сроки: с сентября 2020 года по сентябрь 2021, что подтверждается результатами технического обследования Дома Чубакова, проводимыми ОСО «ЦГМ» в 2020-2021 гг. Таким образом, вывод о том, что средняя скорость осадок примыкающей к площадке строительства части здания составляет в среднем 2-3 мм/мес не соответствует действительности.

5. На стр. 8 и 24 Акта ГИКЭ сообщается о затоплении подвала Дома Чубакова, как из-за высокого уровня грунтовых вод, так и за счет неудовлетворительного состояния водосточных труб. Данная информация предлагается в качестве одной из причин разрушения дома-памятника (в ранних Актах ГИКЭ также сообщалось о влиянии аварий водопровода, перепланировок квартир в д. 58, неправильно установленных лифтах, некачественной эксплуатации здания). Вместе с тем, важно отметить, что разрушению в связи с работами на площадке д. 56 подвергается и соседний д. 52 по 11-й линии В.О., что подтверждается актами обследования УК «МИР». Таким образом аргументы застройщика о непричастности к разрушению зданий окружающей застройки не выдерживают никакой критики.

6. Для предотвращения разрушения Дома Чубакова предлагается рассмотреть возможность выполнения усиления с

	пересадкой на сваи, далее проведение усиления стен металлическими тяжами и только потом продолжение строительства.	
2.	<p>1. Согласно экспертизе, негативная динамика в конструктивных элементах Дома Чубакова очевидна и МКД требует срочных противоаварийных мер. Застройщик предполагаемого дома на соседнем участке (11 линия, 56) к настоящему времени уже имеет согласованный и утвержденный проект строительства (на основании которого выдано разрешение на строительство). Однако использование стены возводимого здания в качестве контрфорса требует серьезных изменений проекта и, в соответствии с законодательством РФ, новой процедуры согласования. Между тем ООО «Специализированный застройщик «Дом на 11-й»» предполагает начать строительство немедленно по получении положительного заключения КГИОП. Полагаем, что здесь кроется противоречие и недосказанность.</p> <p>2. В экспертизе указано, что предполагаемое здание будет опираться на стены существующих на соседних участках домов и «удерживать» историческую застройку. Между тем проект нового здания, размещенный в открытом доступе, показывает, что оно будет опираться на брандмауэрную стену многоэтажного здания лишь с одной стороны (со стороны ОКН «Дом Чубакова»). С другой стороны от строительства находится малоэтажное и не уходящее в глубь участка здание (д. 54), которое вряд ли справится с такой нагрузкой. Как застройщик предполагает «опирать» новое здание на оседающий брандмауэр ОКН «Дом Чубакова», если с другой стороны опоры не будет вовсе?</p>	Данные замечания учтены при рассмотрении акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы

<p>3.</p>	<p>1. В соответствии с Актом ГИКЭ (стр. 14 и далее) предлагается обеспечить устойчивость разрушающегося Дома Чубакова с помощью системы контрфорсов. В связи с близким примыканием проектируемого здания к объекту культурного наследия в качестве контрфорса эксперту представляется эффективным использовать надземный каркас проектируемого здания. Однако превращение каркаса вновь возводимого здания в контрфорс, воспринимающий нагрузки от соседнего здания, требует внесения существенных изменений в раздел конструктивные и объемно планировочные решения. Это влечет за собой повторное прохождение строительной экспертизы по законодательству РФ. Вместе с тем, срок действия разрешения на строительство по территории д. 56 по 11-й линии истекает 12.04.2022.</p> <p>2. Проектная документация дома на участке 56 по 11-й линии В.О., не учитывает конструктивную систему соседних домов (не говоря уже об окнах в брандмауэрах). Исходя из здравого смысла контрфорсы должны размещаться по крайней мере в местах примыкания поперечных брандмауэрам стен исторических зданий.</p> <p>3. Устройство «контрфорса» может в целом негативно сказаться на конструкциях здания. В Акте ГИКЭ не приведено доказательной базы и аргументации относительно возможности использования строящегося здания в качестве опорной конструкции. Данное решение представляется лишь поводом для продолжения строительства и возведения нового ЖК любой ценой.</p> <p>4. В случае получения недостоверных выводов при обращении в негосударственную экспертизу, возникает вероятность деформации не только Дома Чубакова, но и вновь возводимого здания на площадке д. 56. Также при изменении конструктивной схемы здания могут изменяться планировки внутренних помещений - мембраны жёсткости, ригели и т.п., что приведет к значительным отличиям от планировки приобретённых ранее помещений дольщиками.</p> <p>5. На стр. 12 Акта ГИКЭ сообщается, что накопленные деформации составляют 54 мм, и произошли за период 2016-2021 г. Однако в</p>	<p>Данные замечания учтены при рассмотрении акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы</p>
-----------	---	--

действительности деформация
брандмауэрной стены здания с 0,006 до 54 мм
произошла в гораздо более короткие сроки: с
сентября 2020 года по сентябрь 2021, что
подтверждается результатами технического
обследования Дома Чубакова, проводимыми
ООО «ЦГМ» в 2020-2021 гг. Таким образом,
вывод о том, что средняя скорость осадок
примыкающей к площадке строительства
части здания составляет в среднем 2-3 мм/мес
не соответствует действительности.

6. На стр. 8 и 24 Акта ГИКЭ сообщается о
затоплении подвала Дома Чубакова, как из-за
высокого уровня грунтовых вод, так и за счет
неудовлетворительного состояния
водосточных труб. Данная информация
предлагается в качестве одной из причин
разрушения дома-памятника (в ранних Актах
ГИКЭ также сообщалось о влиянии аварий
водопровода, перепланировок квартир в д. 58,
неправильно установленных лифтах,
некачественной эксплуатации здания).
Вместе с тем, важно отметить, что
разрушению в связи с работами на площадке
д. 56 подвергается и соседний д. 52 по 11-й
линии В.О., что подтверждается актами
обследования УК «МИР». Таким образом
аргументы застройщика о непричастности к
разрушению зданий окружающей застройки
не выдерживают никакой критики.

7. Для предотвращения разрушения Дома
Чубакова предлагается рассмотреть
возможность выполнения усиления с
пересадкой на сваи, далее проведение
усиления стен металлическими тяжами и
только потом продолжение строительства.

Заместитель председателя КГИОП

А.В. Михайлов

Чирков А.Е., (812) 710-48-50