

## **АКТ**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б» (проектная документация «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б», шифр 06.20 – 0372200141820000030-01, выполненная в 2021 году (корректировка – 2023 год) ООО «Научно-проектная организация Волгоградохракультура»),**  
**виды работ - реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия.**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, на основании договоров возмездного оказания услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации между заказчиком и экспертами, заключёнными в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации (договоры от 16.11.2021 №№ 28/Э-21, 29/Э-21, 30/Э-21; возобновление экспертизы в периоды: с 20.04.2022 по 23.05.2022 и с 25.09.2022 по 02.11.2022 осуществлялось в соответствии с нормами гражданского законодательства (ст. 723 Гражданского кодекса РФ, применяется по аналогии к договору возмездного оказания услуг) без письменного оформления дополнительных соглашений).

### **1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в периоды: с 16.11.2021 по 29.11.2021; возобновлена с 20.04.2022 по 23.05.2022; возобновлена в период с 02.06.2023 по 15.06.2023.

**2. Место проведения экспертизы** – город Воронеж, город Краснодар, город Санкт-Петербург (при возобновлении проведения экспертизы в период с 20.04.2022 по 23.05.2022 осуществлялось натурное обследование и фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б»).

**3. Заказчик экспертизы** - Общество с ограниченной ответственностью «Научно-проектная организация Волгоградохракультура» (г. Волгоград, ул. Социалистическая, 26, ИНН 3445125994)

### **4. Сведения об экспертах:**

**Боровая Мария Христофоровна**, образование – высшее: Кубанский ордена Трудового Красного Знамени сельхозинститут, строительный факультет; Академия реставрации г. Москва, реставрация и реконструкция архитектурного наследия; специальность – инженер-строитель, инженер-реставратор, стаж работы – 29 лет, место работы и должность – начальник отдела архитектуры НАО «Наследие Кубани», государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства

культуры Российской Федерации от 11 октября 2021 № 1668; объекты экспертизы – документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; проекты зон охраны объекта культурного наследия; **проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия**; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия);

**Домбровский Андрей Александрович**, образование – высшее, Воронежский государственный университет имени Ленинского комсомола, специальность – историк, стаж работы – 29 лет, место работы и должность – начальник автономного учреждения культуры Воронежской области «Государственная инспекция историко-культурного наследия», государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26 апреля 2021 № 557; объекты экспертизы - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; проекты зон охраны объекта культурного наследия; **проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия**).

**Старцева Татьяна Сергеевна**, образование – высшее, Воронежский государственный университет имени Ленинского комсомола, специальность – историк, стаж работы – 44 года, место работы и должность – неработающая, Заслуженный работник культуры РФ, государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 17 июля 2019 № 997, объекты экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр, документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр, документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра, документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; **проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия**; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия).

**5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несёт ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.**

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты Боровая М.Х., Домбровский А.А., Старцева Т.С. несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы. При проведении экспертизы эксперты обязаны:

- соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьёй 29 Закона № 73-ФЗ;
- обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;
- самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично и другими экспертами, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;
- обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;
- соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы;
- информировать экспертную комиссию и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на экспертов в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

Эксперты не имеют отношений с Заказчиком, указанных в п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённого постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г №569, а именно:

- эксперты не имеют родственных связей с заказчиком (его должностным лицом или работником);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностным лицом или работником);
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований, либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

**6. Цель экспертизы** – определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б: «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б», шифр 06.20 – 0372200141820000030-01, стадия «Проект», выполненной в 2021 году (корректировка – 2023 год) ООО «Научно-проектная организация Волгоградохранкультура», требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**7. Объект экспертизы** – проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б: «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б», шифр 06.20 – 0372200141820000030-01, выполненной в 2021 году (корректировка – 2023 год) ООО «Научно-проектная организация Волгоградохранкультура», стадия «Проект».

#### **8. Перечень документов, представленных заявителем:**

Для проведения экспертизы в электронном виде представлены:

- копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного

наследия в реестр (Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 6 мая 2016 года № 10-173 «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 регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия»);

- копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия (Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 26.04.2019 № 07-19-227/17);

- копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 25.04.2017 № 2-20889-2;

- копия разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 15.12.2020 № 01-53-2845/2021;

- копия распоряжения от 17.06.2016 № 10-254 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом»;

- копия свидетельства о регистрации права от 15.04.2015 № 78-АЗ 744613;

- копия технического паспорта здания от 26.11.2012; квартал № 3212А, инвентарный № 11/01-1430;

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2019 № 78/001/003/2019-66647;

- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б: «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б», шифр 06.20 – 0372200141820000030-01, выполненной в 2021 году (корректировка – 2023 год) ООО «Научно-проектная организация Волгоградохракультура», стадия «Проект», в составе:

***Том 1. Предварительные работы.***

***Том 2. Комплексные научные исследования.***

Раздел 1. Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи).

Раздел 2. Исследования по объёмным параметрам и инженерно-технические исследования.

Раздел 3. Историко-архивные и библиографические исследования.

Раздел 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам.

Раздел 5. Отчёт по комплексным научным исследованиям.

***Том 3. Проектная документация.***

Раздел 1. Пояснительная записка.

Раздел 2. Архитектурные решения.

Раздел 3. Конструктивные решения.

Раздел 4. Система электроснабжения.

Раздел 5. Система водоснабжения.

Раздел 6. Система водоотведения.

Раздел 7. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.

Раздел 8. Сети связи.

Раздел 9 Система противопожарной защиты.

Раздел 10 Система технической безопасности.

Раздел 11 Диспетчеризация.

Раздел 12 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

Раздел 13 Проект организации реставрации.

Раздел 16 Технологические рекомендации по реставрации фасадов и интерьеров.

### **9. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.**

Экспертиза проводилась в период с 16.11.2021 по 29.11.2023.

Экспертиза возобновлена в период с 20.04.2022 по 23.05.2022 в связи с необходимостью доработки экспертируемой проектной документации и настоящего Акта в соответствии с письмом КГИОП от 15.03.2022 № 01-24-57/22-0-1.

Экспертиза возобновлена в период с 02.06.2023 по 15.06.2023 в связи с необходимостью доработки экспертируемой проектной документации и настоящего Акта в соответствии с письмом КГИОП от 29.07.2022 № 01-24-1283/22-0-1.

### **10. Сведения о проведённых исследованиях с указанием применённых методов, объёма и характера выполненных работ и их результатов.**

При проведении экспертизы государственными экспертами были выполнены:

- комплексный анализ представленной исходно-разрешительной документации и документов предварительных исследований в части соответствия действующему законодательству Российской Федерации в сфере сохранения объектов культурного наследия;

- изучение архивных и библиографических источников, правовой и нормативной базы;

- изучение текстовых и графических материалов проектной документации «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б»;

- комплексная оценка обоснованности принятых проектных решений по сохранению объекта культурного наследия;

- анализ технического состояния объекта культурного наследия;

- изучение проектных материалов для принятия решения о степени целесообразности проведения конкретных видов работ, предусмотренных проектом;

- изучение и анализ всей проектной документации, представленной Заказчиком, для определения её соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.

Была изучена правоустанавливающая, учётная, техническая документация, представленная в составе Раздела 1 проектной документации.

Указанные исследования проведены в гг. Воронеж и Краснодар по местонахождению членов экспертной комиссии. Натурное обследование объекта культурного наследия проведено в г. Санкт-Петербурге по месту нахождения объекта культурного наследия экспертом Старцевой Т.С. в апреле 2022 года при возобновлении экспертизы в период с 20.04.2022 по 23.05.2022. Материалы произведённой фотофиксации объекта культурного наследия представлены в приложении 1 к акту экспертизы.

На основании комплексных научных исследований, выполненных авторами проектной документации, проведена оценка обоснованности и оптимальности принятых в документации проектных решений.

Результаты исследований, проведённых в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 40, 43-45 Закона № 73-ФЗ и Постановления Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

Указанные исследования проведены в объёме, необходимом для принятия вывода государственной историко-культурной экспертизы и оценки соответствия представленной

документации требованиям законодательства Российской Федерации в сфере сохранения объектов культурного наследия.

Результаты исследований, проведённых экспертной комиссией, оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью каждого эксперта.

В рамках настоящей историко-культурной экспертизы не проводилась оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов на предмет надёжности и безопасности объекта, т.к. это не является предметом экспертизы и компетенцией экспертов.

#### **11. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведённых исследований.**

Для государственной историко-культурной экспертизы представлена проектная документация на поведение работ по сохранению объекта культурного наследия: «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б», стадия «Проект», выполненная в 2021 году (корректировка – 2023 год) ООО «НПО Волгоградокхранкультура» (г. Волгоград).

Проектные работы выполнялись на основании Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 25.04.2017 № 2-20889-2, утверждённого комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга, и Разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (обследование технического состояния) от 15 декабря 2020 года № 01-53-2845/2001, выданного комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга.

В состав экспертируемого проекта включён Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 16.12.2020. Работы на объекте культурного наследия планируются с учётом сохранения его исторически сложившейся конструктивной схемы и объёмно-планировочной структуры и связаны только с заменой и (или) восстановлением строительных конструкций объекта или элементов таких конструкций, восстановлением систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, а также заменой отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы. Это свидетельствует, что предполагаемые к выполнению работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б, **не оказывают** влияние на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности данного объекта культурного наследия. Акт выполнен во исполнение требований Министерства культуры Российской Федерации, изложенных в письме от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП. В соответствии с письмом Министерства культуры РФ от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП решение о влиянии видов работ на конструктивную надёжность и безопасность объекта культурного наследия принимает застройщик (технический заказчик) по представлению проектной организации, осуществляющей подготовку проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, которая в соответствии с частью 5 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации несёт ответственность за качество проектной документации, а также в соответствии со ст. 60

указанного кодекса несёт ответственность по возмещению вреда, причинённого вследствие недостатков в работе по подготовке проектной документации.

«Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом» включён в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения в соответствии с распоряжением комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2016 № 10-173 «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 регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия». В настоящее время объект культурного наследия зарегистрирован Министерством культуры Российской Федерации в Реестре как памятник с присвоением регистрационного номера 781610561680015, видовой принадлежность – памятник архитектуры и градостроительства.

Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Объект	Номер в реестре	Регион	Полный адрес	Категория историко-культурного значения	Вид объекта
Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов "Ропс и К"	781610561680015	г. Санкт-Петербург	Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, литера Б	Регионального значения	Памятник

Сведения из открытых данных единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с сайта Министерства культуры Российской Федерации <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/>  
Дата обращения к интернет-ресурсу – 04.11.2022 года.

Рассматриваемое здание входит в состав объекта культурного наследия регионального наследия – ансамбль «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом». Ансамбль зарегистрирован Министерством культуры Российской Федерации в Реестре с присвоением регистрационного номера 781620561680005.

Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Объект	Номер в реестре	Регион	Полный адрес	Категория историко-культурного значения	Вид объекта
Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов "Ропс и К" с садом	781620561680005	г. Санкт-Петербург	Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, литера Б	Регионального значения	Ансамбль

Сведения из открытых данных единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с сайта Министерства культуры Российской Федерации <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/>

*Дата обращения к интернет-ресурсу – 04.11.2022 года.*

В состав ансамбля «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом» помимо рассматриваемого здания-памятника «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» входит объект культурного наследия регионального значения – ансамбль «Сад», зарегистрированный Министерством культуры Российской Федерации в едином Реестре с присвоением регистрационного номера 781620561680025, видовой принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры.

**Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Объект	Номер в реестре	Регион	Полный адрес	Категория историко-культурного значения	Вид объекта
Сад	781620561680025	г. Санкт-Петербург	Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, литера Б	Регионального значения	Ансамбль

*Сведения из открытых данных единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с сайта Министерства культуры Российской Федерации <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/>*

*Дата обращения к интернет-ресурсу – 04.11.2022 года.*

Экспертируемая проектная документация выполнена только в отношении объекта культурного наследия - «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко». Работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения – ансамбль «Сад», г. Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, литер Б проектной документацией в соответствии с договором на выполнение проектных работ не предусмотрены.

Объект культурного наследия находится в оперативном управлении Санкт-Петербургского государственного бюджетного образовательного учреждения дополнительного образования детей специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва «Школа высшего спортивного мастерства по водным видам спорта» (СПБ ГБУ СШОР «ШВСМ ПО ВВС») (свидетельство о государственной регистрации права от 15.04.2015 № 78-78/079/007/2015-305/2), при этом детско-юношеская спортивная школа (СПБ ГБУ СШОР «ШВСМ ПО ВВС») не является собственником (законным владельцем) второго элемента ансамбля - «Сад».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2019 № 78/001/003/2019-66647 объект недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9, литера Б имеет следующие характеристики:

- назначение здания – нежилое;
- наименование – административное (учрежденческое);
- кол-во этажей – 2;

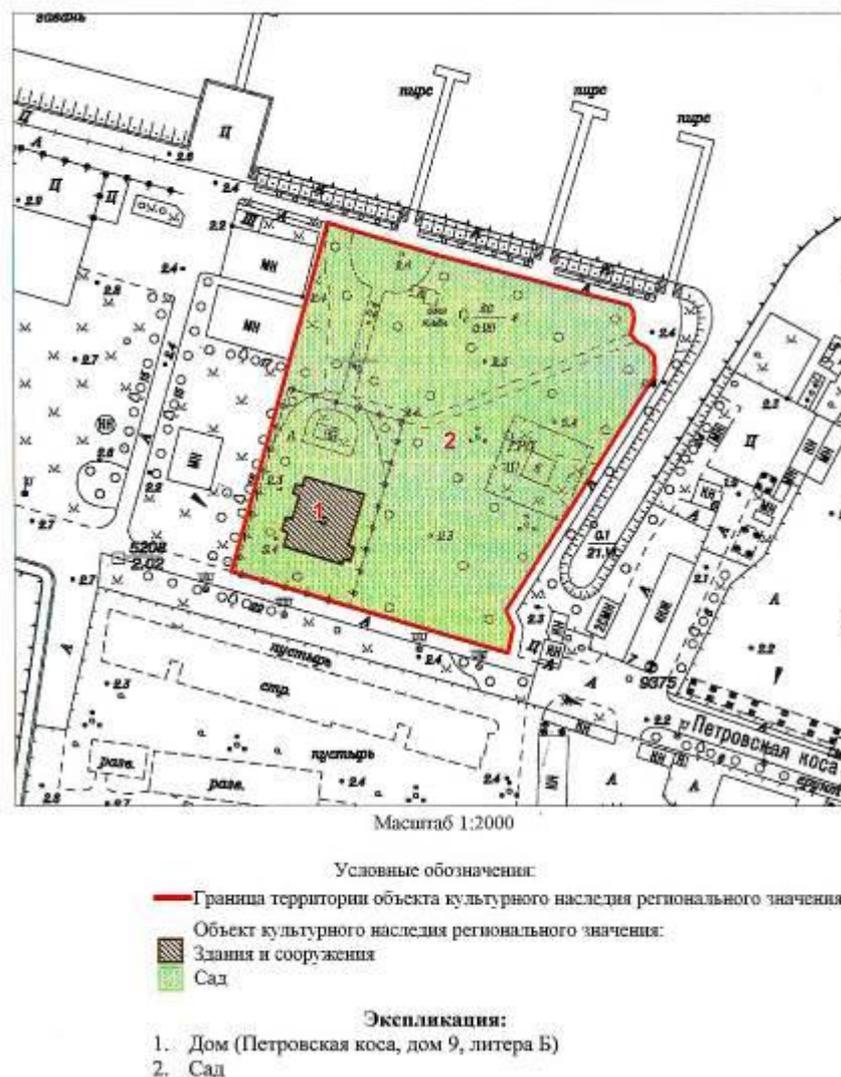
- правообладатель (оперативное управление) - Санкт-Петербургское государственное бюджетное образовательное учреждение дополнительного образования детей специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва «Школа высшего спортивного мастерства по водным видам спорта», ИНН 7813008658, ОГРН

1037828009130.

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия утверждено распоряжением комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга от 26 июня 2017 года № 07-19-227/17.

В настоящий момент объект культурного наследия «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» не эксплуатируется.

Границы территории объекта культурного наследия утверждены распоряжением комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2016 № 10-173.



*Границы территории памятника в соответствии с Распоряжением от 06.05.2016 № 10-173.*

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом» утверждён распоряжением комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2016 № 10-254 в составе:

***Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко»***

Объёмно-пространственное решение: одно-двухэтажное разновысотное здание на цоколе с мезонинами и трёхъярусной, квадратной в плане, башней:

- исторические габариты;
- историческая конфигурация плана;
- историческое местоположение наружных крылец;

историческая крыша сложной конфигурации (многоскатная):

- исторические форма и габариты, конфигурация в плане;

- исторические высотные отметки коньков, широкие карнизные свесы с деревянной подшивкой и консолями;

историческая башня с пирамидальным завершением со шпилем (утрачен, подлежит воссозданию в соответствии с исторической иконографией) и балконом:

- габариты, конфигурация, высотные отметки;

дымовые трубы:

- историческое местоположение;

- габариты, форма, профилированное завершение;

- материал (кладка из красного кирпича, штукатурка)

материал покрытия кровли - металл;

исторический размер и рисунок фальцев покрытия.

*Конструктивная система здания:*

исторические конструкции:

исторические наружные и внутренние капитальные стены:

- местоположение;

- материал (дерево);

цоколь - историческое местоположение;

- исторические отметки:

исторические межэтажные плоские перекрытия:

- местоположение - материал (дерево);

- исторические отметки;

историческая парадная лестница: местоположение, тип (трехмаршевая), материал (дерево), конструкция (на столбах, консолях и косоурах), исторический характер стыкования ступеней и косоуров, исторические конструкции площадок (деревянные по металлическим двутавровым балкам), историческая подшивка нижней поверхности площадок (материал - дерево, профили), исторические перильные ограждения (материал - дерево, техника - столярная и токарная обработка, габариты, профилировки, в том числе балясин, стоек и перил);

исторический входной тамбур главного входа с остеклёнными фрамугами: местоположение, конструкции, габариты, материал (дерево);

исторические конструкции печей и системы каналов дымоходов: местоположение, материал (кладка из красного кирпича), габариты, металлические детали конструкций (печные поды, рамы, вьюшки, арматура);

исторические конструкции башни, включая пирамидальную крышу, лестницу, балкон: местоположение, габариты, историческая система врезки, материал (дерево), исторические конструкции стропильной системы крыши в чердачном пространстве, местоположение, габариты, материал (дерево), отметки.

*Объёмно-планировочное решение:*

историческое объёмно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.

*Архитектурно-художественное решение фасадов:*

Историческое архитектурно-художественное решение фасадов в приёмах модерна: асимметричная композиция фасадов с трапециевидными завершениями центральных объёмов в три световые оси; историческое цветовое решение фасадов с выделением декоративных элементов (по результатам стратиграфических расчисток); гладкий характер фасадных поверхностей с выступающими декоративными элементами оконных и дверных обрамлений, консолей карнизных свесов и декоративных накладных элементов (на башне) историческая обшивка стен в вертикальном направлении гладкой и калёванной доской;

исторический карниз на уровне верхнего обреза цоколя, сформированный горизонтально расположенными досками: историческое местоположение, исторический профиль (прямоугольный), исторический материал (дерево);

историческое декоративное решение свесов кровли основного объёма ризалитов, башни: ширина свеса кровли, материал (дерево), расположение и шаг дощатой обшивки, исторические декорированные консольные элементы (материал - дерево, техника - резьба, характер врезки), исторические декоративные тяги на стыке обшивки стен и карнизных свесов (материал - дерево, профили)

исторические дверные и оконные проёмы, в том числе тройные проёмы фасадов центральных объёмов, ризалитов, окна боковых фасадов мезонинов, башни: исторические местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные вертикально и горизонтально ориентированные);

исторические оконные заполнения: исторические материал (дерево), рисунок расстекловки, профилировка коробок, рам, калёвок;

исторические дверные заполнения, двупольные филёнчатые, в том числе с остеклением и с остеклёнными фрамугами;

исторические элементы декора фасада: обрамления оконных и дверных проёмов, в том числе наличники с прямыми сандриками и консолями и элементы фахверка: исторические местоположение, материал (дерево), техника (резьба, в том числе, пропильная (ограждение балкона башни), механическая и столярная обработка);

историческое декоративное обрамление дверного проёма главного входа, в единой композиции - включая: двускатный козырёк в виде разорванного фронтона на сдвоенных тёсаных кронштейнах с подшивкой калёванной доской по нижней поверхности козырька: историческое местоположение, исторический материал (дерево), техника (резьба, тёска), исторический материал окрытия (металл);

исторический рисунок, профиль, шаг подшивки нижней поверхности козырька;

наличники примыкающих к входному проёму по сторонам оконных проёмов, соединённые в единую конструкцию с обрамлением дверного проёма, прямоугольные, с прямыми профилированными сандриками на резных консолях, с врезанными в наличники кронштейнами козырька;

балкон деревянный (на западном фасаде башни), ограждение балкона деревянное с прорезным орнаментом.

*Декоративно-художественная и (или) цветовая отделка интерьеров:*

архитектурно-декоративное решение деревянной трёхмаршевой парадной лестницы, в том числе: исторические деревянные ступени лестничных маршей (габариты, профилировка - способ врезки, материал - дерево), деревянное ограждение (из стоек и балясин) лестничных маршей и площадок - габариты, форма стоек, профили и характер соединения венчающих частей, техника изготовления (токарная обработка, тёска) стоек и балясин; исторические деревянные столбы и кронштейны конструкции лестниц, декорированные резными элементами: местоположение, габариты, форма, техника изготовления (механическая обработка, тёска, резьба) профили капителей, баз, филёнок, тяг в подшивке площадок, материал (дерево), историческое колористическое решение лестницы (по результатам стратиграфических расчисток);

историческое декоративное решение оконных и дверных проёмов в интерьерах здания: исторические обрамления оконных и дверных проёмов, в том числе объединённые конструктивно внутренние проёмы на выходе из интерьера парадной лестницы в интерьеры 2-го этажа (дверной проем и парные оконные проёмы по сторонам), исторические: местоположение, габариты, исторические подоконные доски, профилировки наличников и подоконных досок, материал (дерево), колористическое решение (по результатам стратиграфических расчисток);

исторические заполнения оконных проёмов интерьеров (в том числе, снятые с исторических мест), исторические: местоположение, габариты, рисунок расстекловки, профили коробок, рам, калёвок;

исторические заполнения дверных проёмов (в том числе, снятые с исторических мест), исторические: тип (филёнчатые), в том числе с остеклением, с остеклёнными фрамугами,

местоположение, габариты, профили коробок, рам, калёвок, филёнок, отбойников, материал (дерево), колористическое решение (по результатам стратиграфических расчисток);

историческая комплексная декоративная отделка интерьера 1 этажа восточной части здания, в том числе: отделка нижних частей стен филёнчатыми панелями, горизонтального и вертикального направления с общей горизонтальной тягой по верхней границе панелей (местоположение, нижние отметки, габариты, профилировка), исторический характер отделки верхних частей стен: гладкая штукатурка по дранке, клеевая окраска; исторический штукатурный лепной декор венчающих частей стен и потолка - падуга с рельефной тягой и порезкой (местоположение, размеры, рисунок, профили, материал - штукатурка), декор потолка - рельефный лепной орнамент в углах интерьера и потолочная розетка в стилистике модерна с крюком для крепления люстры (историческое местоположение, рисунок - геометрический и растительный орнамент, материал - штукатурка, материал крюка - металл), историческое колористическое решение интерьера (по результатам стратиграфических расчисток);

исторический декор завершения стен и потолка - профилированная падуга и зеркало потолка интерьера комнаты 1 этажа (материал штукатурка, местоположение, профили);

Историческая форма (габариты, конфигурация в плане, остатки изразцовой отделки) угловых и пристенных печей.

#### «Сад»

историческое регулярное объёмно-планировочное решение сада;

старовозрастные насаждения (дубы, каштаны, липы, клёны), в том числе в аллеиных посадках.

В составе предварительных исследований выполнено обследование технического состояния объекта культурного наследия и представлены сведения по результатам первичного осмотра объекта культурного наследия.

Историко-архивные изыскания проводились с целью уточнения информативной базы для определения первоначального облика здания, его элементов и материалов, изменений архитектурного облика во времени. На основании изучения опубликованных архивных и литературных материалов составлен список библиографических источников, подобран иллюстративный материал, характеризующий основные строительные этапы объекта культурного наследия, выявлены связанные с ним исторические события. Историко-архивные изыскания систематизированы, обобщены и представлены авторами экспертируемого проекта в Томе 2 «Комплексные научные исследования», Раздел 3 «Историко-архивные и библиографические исследования».

В целях достоверной фиксации элементов памятника, его внешнего вида, размеров и характерных особенностей был выполнен комплекс архитектурных обмеров. В ходе исследований определены физические размеры памятника, его высотные отметки. По результатам исследований составлены обмерные чертежи. Обмерные чертежи планов и фасадов представлены в графической части Тома 2 «Комплексные научные исследования», Раздел 1 «Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи)».

Целью архитектурных натурных исследований являлось:

- определение этапов изменения памятника во времени, сравнительный анализ результатов натурного исследования с данными историко-архивных и библиографических исследований;

- анализ материалов архитектурного обследования фасадов и интерьеров, декоративного оформления фасадов, для выбора методов проведения ремонтно-реставрационных работ;

- разработка принципиальных предложений по реставрации и приспособлению здания для современного использования в целом.

Техническое обследование несущих строительных конструкций включало:

- освидетельствование конструкций фундаментов, наружных стен, перекрытий, крыши

и кровли с описанием их фактического технического состояния;

- детальное инструментальное обследование несущих строительных конструкций.
- подготовка выводов по результатам обследования;
- рекомендации по дальнейшей нормальной эксплуатации.

В процессе технического обследования памятника были выполнены зондажи и шурфы с целью изучения раскрываемых материалов и конструкций.

В задачи инженерных химико-технологических исследований по строительным и отделочным материалам входило:

- детальное лабораторное обследование материалов конструкций - исследование выявленных методами визуального контроля и неразрушающего обследования аномальных, влажных и структурных зон внутри конструктивных элементов путём отбора проб;
- определение вида древесины, микологические исследования, петрографические исследования, анализ типа связующих.

Кроме того, в составе Тома 1 «Предварительные работы», Раздел 1 «Исходная и разрешительная документация» представлен технический отчёт по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный в 2017 году ООО «ГТО».

При выполнении работ авторы проекта руководствовались действующими государственными стандартами, строительными нормами и правилами: ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»; ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»; ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Экспертная комиссия, изучив проектную документацию, установила следующее.

#### ***Краткие исторические сведения об объекте культурного наследия, представленные в проектной документации***

«Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом» находится на западе Санкт-Петербурга в дельте Невы на Петровской косе и ограничен реками Малой Невой, Ждановкой, Малой Невкой и Финским заливом.

Застройка Петровского острова рубежа конца XIX – начала XX вв. представляла собой контрастное сочетание одно-двухэтажной деревянной дачной и усадебной архитектуры, с прилегающими садами и высотной «кирпичной» промышленной архитектуры. На сегодняшний день дачная деревянная архитектура острова утрачена, и «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом» является последним представителем этого типа постройки с сохранившимся садом.

В 1845 году купец 1-й гильдии и гражданин США Вильям Хопер Ропс открыл при Петербургском порте контору по продаже пеньки, керосина, бумаги и тканей. В 1850-х гг. Вильяму Ропсу принадлежали уже три крупных корабля, «с полным фрегатским вооружением», на которых из США вывозился хлопок, а ввозились смолёная пенька, лен, пеньковые канаты, железо и другие товары.

Фирма Ропса к 1860 году уже занимала 8-е место по торговле России с США. Успешная деятельность американского коммерсанта была отмечена российскими властями: в 1859 году ему было пожаловано потомственное почётное гражданство. В 1870-х гг. торговый дом Ропса становится крупнейшим в России импортёром американской нефти и нефтепродуктов, сотрудничая с русскими влиятельными купцами и промышленниками.

В начале 1870-х гг. Ропсом была арендована западная часть Петровской косы для устройства собственного производства. И уже в 1871 году здесь, на арендованной земле, им был основан завод минеральных масел. В книге С.Ю. Петрова «Крестовский, Елагин, Петровский. Острова Невской дельты» говорится, что благодаря невысокой арендной плате от Кабинета императорского величества и удобному расположению относительно центра города, западная территория острова идеально подходила для устройства завода, не слишком

чувствительного к наводнениям. К тому же здесь был обеспечен доступ к водным путям сообщения, что сыграло немаловажную роль при выборе места строительства завода.

Само производственное здание располагалось на некоторой возвышенности, а огромным ёмкостям для хранения керосина («баракам») ничто не грозило.

На планах завода 1871 и 1872 гг., выполненных известным архитектором Ипполитом Монигетти, видны «бараки» для содержания керосина – всего 11 штук, возле каждого из которых располагалась небольшая свайная пристань, посредством которой осуществлялась погрузка и разгрузка жидкостей. Бараки, по распоряжению городских властей, изготавливали из бетона, а пол предлагалось делать либо земляным, либо каменным. Для недопущения растекания жидкости он имел уклон к середине помещения, где находились приёмники для стекания жидкости. Обязательной являлась и вытяжная труба в каждом бараке.

Судя по тому, что речка, пересекавшая Петровскую косу, в то время называлась Керосинкой, можно предположить, что нефтепродукты из бараков всё же вытекали, отравляя сравнительно чистую в то время воду Невы. Ныне это название речки утрачено, но на старых картах оно встречается. Судя по чертежам, заводское здание было не лишено изящества и даже украшено декором. На территории Петровской косы это было единственное каменное сооружение, располагалось оно на месте нынешних причалов яхт-клуба.

До нашего времени заводские постройки не сохранились. Уже в начале XX века здание завода было ветхим, и это не удивительно, ведь оно постоянно подвергалось воздействию паровых машин изнутри и постоянным наводнениям снаружи. В 1892 году Вильям Ропс обратился в кабинет Императорского Величества с прошением о разрешении ремонта построек на арендуемом им участке на Петровском острове. Прошение было удовлетворено.

В 1894 году дело В. Ропса продолжил его младший сын, купец 2-й гильдии (с 1895 года - 1-й гильдии), гражданин США, Эрнест Васильевич Ропс. В 1896 году на базе предприятия было учреждено акционерное общество «Ропс В. и К в Петербурге» с капиталом 1,2 млн. руб. (4800 именных и на предъявителя акций по 250 руб.). В 1903 году баланс компании составил 2 232 200 руб., чистая прибыль - 130 600 руб., дивиденд - 9,2%; численность рабочих на заводе - 250. Завод производил различного назначения хозяйственные масла, керосин, астралин, вазелин и т. д. В 1917 году Э. Ропс, оставаясь гражданином США, покинул Россию. В наводнение 1924 года огромные пустые чаны уплыли в залив.

В начале XX века для управляющего Акционерным обществом «Нефтеперегонный завод Ропс и Ко» купца 1-ой гильдии Эрнеста Васильевича Ропса был построен двухэтажный деревянный дом в стиле модерн по моде конца XIX века. Это здание является одним из немногих сохранившихся примеров деревянного зодчества Петербурга. Дата постройки и имя архитектора не сохранились, но, вероятнее всего, дом возведён при Эрнесте Ропсе в начале XX в. Об этом можно судить по тому факту, что в архивных документах Городской управы, касающихся нефтеперегонного завода вплоть до 1901 года (последний год, за который имеются чертежи и сведения о постройках), ничего о новом деревянном здании конторы не сообщается.

Вполне вероятно, здание построено в 1912–1913 гг., после того как крупнейший в истории Петербурга пожар летом 1912 года уничтожил на Петровском острове множество построек, в том числе и ряд административных зданий Ропса. По некоторым сведениям, первоначально на первом этаже здания располагалась контора администрации фирмы, на втором – жилые апартаменты Эрнеста Ропса.

После Октябрьской революции 1917 года в здании расположилась рыболовецкая артель, так как недалеко находились Петровские тони.

В 1934-м году дом управляющего нефтеперерабатывающего завода был передан яхтсменам. Бывший Императорский речной яхт-клуб, с 1924 года принадлежавший профсоюзам, перевели на Петровский остров, когда на прежнем месте, на Крестовском острове, началась гигантская стройка будущего стадиона имени Кирова, вокруг которого планировалась большая зона отдыха. Администрация яхт-клуба разместилась в доме Ропсов. Элементы, которые на доме Ропса отсутствовали, но являлись необходимыми атрибутами

яхт - клуба, были добавлены: появилась пристроенная деревянная терраса, флагшток на смотровой башенке. По-видимому, была выполнена и некоторая перепланировка, но все изменения не затронули первоначальное архитектурно-планировочное решение и конструктивную схему. Были произведены ремонтные работы на фасадах: оштукатуренный фасад был обшит доской и покрашен. Все архитектурные элементы, а также парадная лестница, окна, двери были сохранены. На косе начали намывать грунт, оборудовать гавани, укреплять берега деревянными стенками, вход украсила ажурная арка.

Вокруг дома был разбит регулярный парк с прямыми дорожками, круглыми клумбами и подстриженными растениями, спортивными площадками, который сохранился во время Великой Отечественной войны, и сохранялся вплоть до 1980-х годов.

К Олимпиаде 1980 года для спортсменов неподалёку построили новое здание современной архитектуры, а старое здание яхт-клуба законсервировали.

Здание и территория вокруг приходили в упадок. В 1990-е гг. предпринимались неоднократные попытки отремонтировать постройку, этим занималось частное лицо, потом специалисты «Метростроя» – они подвели под дом новый железобетонный фундамент. Однако работы не были доведены до конца. Во время проведения работ по устройству техподполья и ж/б фундамента, здание поднималось домкратами. Для осуществления этого были полностью разобраны все печи. На сегодняшний день они полностью утрачены, какая-либо информация о них не сохранилась, фотографии и чертежи отсутствуют. Сохранились лишь дымовые трубы и основания печей из кирпича в техподполье. Перед подъёмом здания домкратами на втором этаже и в центральной части первого этажа была сбита вся штукатурная отделка стен и потолков, разобраны полы как на первом, так и на втором этаже до несущего каркаса из балок.

#### *Описание объекта культурного наследия, представленное в проектной документации*



*Южный фасад. Общий вид (фотография из проектной документации).*

Здание двухэтажное, деревянное, обшитое снаружи вертикальной доской и покрашено. Было построено, как жилой дом в стиле модерн с элементами романтизма. Фасады покрашены, украшены деревянными декоративными накладными деталями более тёмного

цвета, имитирующими элементы фахверка. Северо-западный угол дома акцентирует квадратная в плане башенка с балконом на западную сторону. Крыша у здания полувальмовой формы, сложная, с широким карнизом, подшитым доской. Покрытие крыши - из металлических листов с фальцевым соединением. Водосток отсутствует. Дом имеет несколько входов. Главный вход расположен на южном фасаде и имеет двухскатный деревянный навес с фронтоном в виде разорванного сандрика. Шесть других выходов распределены следующим образом: три выхода расположены на северном фасаде, обращённом в сторону р. Малой Невки, два выхода – на восточном фасаде и один – на западном. Эти шесть выходов из здания вели на огибающую здание террасу, построенную в 1935 г. после передачи объекта яхт-клубу, ныне утраченную.

Цоколь дома ленточный кирпичный с частичной забутовкой газобетонными блоками. Фундамент – столбчатый из керамического кирпича на известково-песчаном растворе, столбы выступают за грань фасадов и цоколя. Цоколь частично сохранил штукатурку, местами сохранилась водоотливная доска, покрытая металлическим фартуком. Фасады имеют следы переделок: выполнен широкий проём в северной стене, добавлен входной проём в пристройке на западном фасаде, другой входной проём переделан в оконный. Первоначальная конструктивно-планировочная схема в основном сохранилась. Она основана на системе несущих продольных и поперечных стен, выполненных из уложенных друг на друга досок сечением 130-160 мм x 50-80 мм, в углах, соединённых с перевязкой через ряд. Эти несущие стены образуют крупные помещения, которые затем разделяются на более мелкие комнаты деревянными каркасными перегородками.

Здание отключено от инженерных систем, не эксплуатируется.

### ***Описание технического состояния объекта культурного наследия, представленное в проектной документации***

#### ***1. Общее состояние памятника:***

Общее состояние здания – аварийное.

Данная оценка дана по наличию трёх признаков (согласно Постановлению Правительства РФ от 29 июня 2015 г. N 646), а именно:

- утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение);
- деформация отмосток;
- деформация перекрытий.

#### ***2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:***

##### ***а) Общее состояние:***

Общее состояние здания – аварийное.

##### ***б) Фундаменты:***

Фундамент – столбчатый, из керамического кирпича на известково-песчаном растворе. Основание столбчатого фундамента – двухступенчатая подушка из путиловского камня. Аналогичный столбчатый фундамент выполнен внутри здания в местах опирания деревянных балок перекрытия и стоек. В 90-е гг. XX в. было выполнено усиление фундамента из монолитного железобетона. Между столбами наружных стен, а также под внутренние стены в 1990-е гг. выполнен ж/б ростверк с переходом в бетонные стены и ж/б плиту пола техподполья, образуя единое ж/б корыто. Просадок, трещин не выявлено. Состояние фундаментов – работоспособное.

##### ***в) Цоколи и отмостки около них:***

Цоколь на период строительства был выполнен из красного керамического кирпича на известково-песчаном растворе. На сегодняшний день большая часть исторического цоколя утрачена. Некоторые участки цоколя между несущими столбами заполнены газобетонными блоками, уложенными без раствора. Высота цоколя в среднем 700 мм. Снаружи цоколь местами оштукатурен. Выступающая часть цоколя частично накрыта водоотливной широкой

доской с оцинкованным фартуком, частично водоотлив утрачен. На несущие столбы уложены деревянные балки квадратного сечения 200х200 мм, на которые опираются несущие стены. Между деревянными стенами и кладкой цоколя по всему периметру наблюдаются отверстия, горизонтальные щели. Продухи в цоколе отсутствуют. Горизонтальная гидроизоляция на цоколе отсутствует. Необходимо восстановить цоколь из керамического кирпича.

Отмостка вокруг здания имеет многочисленные разрушения. Вокруг здания много поросли и деревьев, находящихся в критической близости к стенам и карнизу крыши.

Состояние кирпичного цоколя – недопустимое.

Состояние бетонных отмосток – недопустимое.

*г) Стены наружные:*

Наружные стены дома выполнены из деревянных досок шириной 160 мм и толщиной 50-80 мм, уложенных плашмя друг на друга и соединённых на углах с перевязкой. Наружные стены опираются на несущие кирпичные столбы через несущие опорные балки квадратного сечения 200х200 мм. Балки частично утрачены, сохранившиеся имеют многочисленные повреждения, гнилостные разрушения. Изнутри стены были оштукатурены по дранке. На сегодняшний день почти вся штукатурка демонтирована. На внутренней поверхности наружной стены западного эркера выявлены следы намоканий, образовавшиеся в результате разрушения карниза и отсутствия наружного водостока. В 1990-е гг. дом поднимали на домкратах для проведения работ по усилению фундаментов, но работы по замене опорных балок не проводились, в результате отсутствия опорной балки было нарушено опирание участка стены на восточном фасаде, в результате чего наблюдается незначительное вертикальное отклонение стены и её выпучивание в нижней части. Снаружи стены обшиты вертикальной доской в два слоя с прокладкой рубероида между слоями. Конструкции наружных стен сохранили целостность, состояние наружных стен ограничено работоспособное.

*д) Крыша (стропила, обрешётка, кровля, водосточные желоба и трубы):*

Форма крыши – полу-вальмовая, многоуровневая, сложная, в разрезах двухскатная.

Конструкции крыши – стропильная из деревянных балок. Наблюдаются локальные участки протечек. Обнаружены участки конструкций, имеющие биопоражения, участки деревянных балок, требующие ремонта методами замены или протезирования. Необходима обработка деревянных конструкций огне-биозащитными составами, ревизия конструктивных узлов и локальный ремонт. Состояние деревянных конструкций – ограниченно-работоспособное.

Карниз большого вылета подшит доской и покрашен. Подшивка имеет многочисленные разрушения, утраты, коробление отдельных досок.

Покрытие кровли – металлические листы с фальцевым соединением. В покрытии кровли имеются места разрушений, участки коррозии большой площади.

Слуховые окна полностью утрачены.

Кирпичные трубы дымоходов имеют многочисленные разрушения кирпичной кладки, отсутствуют металлические окрытия труб.

Состояние кровельного покрытия недопустимое.

Водосточная система представляет собой отдельные сохранившиеся детали, имеющие разрушения.

Состояние водосточной системы - недопустимое.

*е) Главы, шатры, их конструкция и покрытие:*

Северо-западный угол акцентирован квадратной в плане башенкой с аналогичной конструкцией стен, что и основной объем. Башенка накрыта металлической четырёхскатной крышей, имеющей многочисленные повреждения. Стены башни имеют отклонения от вертикали в пределах 3 градусов. На западной стороне устроен балкон в деревянных конструкциях с деревянным ограждением в виде фигурной доски. Дошатый настил пола балкона утрачен, несущие балки балкона имеют значительные дефекты. Утрачен шпиль –

флагшток. Состояние башенки – аварийное.

*ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):*

Деревянные фасады обшиты вертикальной доской, были много раз покрашены. Наблюдаются повреждения дощатой обшивки, шелушение и утрата окрасочного слоя. Нижняя зона дощатой обшивки имеет многочисленные повреждения, щели, следы намоканий, значительные биоповреждения. Состояние обшивки стен - ограниченно работоспособное.

Архитектурно - декоративное решение фасадов выполнено из дерева в стиле романтизм. Это деревянные кронштейны, поддерживающие карниз крыши, деревянное обрамление окон различного рисунка коробчатого сечения в виде бруса, имитирующее фахверковую западноевропейскую архитектуру. Также из дерева выполнены конструкции козырька главного входа на южном фасаде. Исторический архитектурный декор сохранился, но имеет большие дефекты окрасочного покрытия, вызванные большим количеством красочных слоёв, долговременной эксплуатацией и влиянием погодных условий. Также обнаружены утраты на некоторых деталях, требующие восполнения.

Состояние архитектурного убранства ограниченно-работоспособное.

**3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:**

*а) Общее состояние:*

Общее внутреннее состояние объекта аварийное.

*б) Перекрытия (сводчатые, плоские):*

Перекрытия плоские деревянные, по деревянным балкам. На первом этаже цокольные перекрытия частично разобраны во время работ по усилению фундаментов. Некоторые деревянные балки цокольного перекрытия имеют прогибы в результате демонтажа полов. В северо-западной части выполнено монолитное перекрытие по металлическим двутавровым балкам (место размещения санузлов и душевых). Бетонное перекрытие имеет деформации, металлические балки покрыты коррозией и требуют замены на аналогичные. Состояние перекрытий технического подполья – аварийное. Перекрытия над первым этажом сохранились в виде несущих балок, подшитых снизу доской, состояние конструкций ограниченно работоспособное. Чердачные перекрытия также сохранились в виде несущих балок, подшитых снизу доской с засыпкой шлака в качестве утеплителя. Часть чердачных перекрытий выполнена в виде сплошного настила из доски высотой 130 мм и толщиной 40-80 мм, уложенной на ребро. Имеются провисы чердачного балочного перекрытия, состояние конструкций чердачного перекрытия аварийное. Потолки в комнатах первого этажа частично оштукатурены по дранке с декоративными элементами в виде падугов, лепных молдингов, лепных розеток. С основной части потолков штукатурка и дранка демонтированы. Общее состояние перекрытий аварийное.

*в) Полы:*

Конструкции полов в доме в основном демонтированы. Сохранились на небольшой площади первого этажа штучные паркетные полы с рисунком укладки ёлочкой, по деревянным доскам, уложенным по лагам и деревянным балкам. Шпонки паркета имеют размер 50 x 500 мм и выполнены из дуба, покрытие - мастика. Плинтус в виде деревянной галтели сохранился частично, покрашен коричневой краской. Часть помещений в северо-западном углу дома имеет покрытие из метлахской плитки размером 120x120 мм без рисунка. На первом этаже имеются утраты элементов деревянного пола, прогибы, зыбкость, разрушения в результате протечек и за счёт разрушений конструкций чернового пола. Требуется вскрытие пола и ревизия деревянных конструкций основания полов, а также полная замена покрытий пола.

Также сохранились паркетные полы на лестничных площадках парадной лестницы, но состояние их неудовлетворительное. На втором этаже полы демонтированы полностью.

Общее состояние полов – недопустимое.

*г) Стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи):*

Конструктивно-планировочная схема здания обусловлена системой наружных и внутренних деревянных стен из доски, уложенной плашмя, образующих отдельные помещения, которые дополнительно дробятся на более мелкие комнаты деревянными перегородками. Поверхности наружных и внутренних стен были оштукатурены по драни и покрашены. В юго-восточной части дома на первом этаже сохранился участок стены, облицованный белой керамической плиткой. На данный момент почти вся штукатурка и дрانка на объекте демонтирована. Часть стен на первом этаже имеет провисы и отклонения от вертикали, вызванные демонтажем опорных балок перекрытий. То есть, участки стен не имеют опоры, но за счёт перевязки с наружными стенами, а также своей конструкции - толстые доски, уложенные плашмя и сбитые гвоздями, - сохранили свою прочность. Участков, подверженных гнили или разрушению жучком на внутренних несущих стенах не выявлено.

Общее состояние несущих стен – ограниченно работоспособное.

Состояние деревянных перегородок – неудовлетворительное. Деревянные перегородки ветхие, частично разрушенные, имеют вертикальные отклонения. Требуется демонтаж деревянных перегородок и устройство новых, согласно проекту приспособления для современного использования.

*д) Столбы, колонны:*

В центральном двухсветном вестибюле расположена система деревянных стоек, поддерживающих балки перекрытия над вторым этажом, а также площадки размещённой здесь деревянной лестницы. Стойки опираются на балки перекрытия, имеют коробчатое сечение, т.к. собраны из досок, квадратные в плане. Вертикальных отклонений деревянных стоек не выявлено. Стойки декорированы поясками в виде резных карнизов. В верхней части под несущей балкой стойки смыкаются в стилизованные арки. Стойки окрашены эмалью. Имеются дефекты окрасочного слоя. Трещин и деформаций не выявлено.

Состояние стоек – работоспособное.

*е) Дверные и оконные проёмы и их заполнение:*

Сохранились наружные двери главного входа в стиле модерн – двухстворчатые, деревянные, из хвойных пород. В верхней части двери расположена прямая свето-прозрачная фрамуга, разделённая пополам широким импостом. Створки двери симметричные, на каждой по вертикали равномерно распределены четыре восьмигранника – выреза. Два верхних восьмигранника – со свето-прозрачным заполнением, два нижних защиты фанерой. Двери покрыты множеством слоёв краски, покореблены, имеют многочисленные повреждения. На восточном фасаде в одноэтажной пристройке находятся ещё одни входные наружные двери. Они также имеют прямоугольную свето-прозрачную фрамугу, разделённую горбыльком пополам. Две створки разделены на несколько прямых филёнок. Дверь покрашена, имеет многочисленные дефекты деревянной конструкции и покраски, трещины в местах соединений деталей, утрата части фигурных профилей. На западном фасаде размещена наружная одностворчатая деревянная филёнчатая дверь. Эта дверь, судя по размерам и рисунку, выполнена в поздний период, предположительно до 1934 года. Скобяные изделия на дверях утрачены. Состояние наружных дверей – недопустимое.

Сохранилось несколько внутренних межкомнатных дверей, выполненных в едином стиле. Они имеют три прямые глухие филёнки, выполнены из хвойных пород древесины и окрашены светлой эмалью. Наличники на дверях имеют фигурный профиль, ручки на дверях отсутствуют. Наблюдаются многочисленные дефекты окрасочного слоя, подтеки, шелушения, наплывы за счёт многократных ремонтов и покрасок, трещины в местах соединений деталей. Состояние внутренних межкомнатных дверей – ограниченно-работоспособное.

Оконные заполнения на здании отличаются размерами, но имеют одинаковый рисунок. Они представляют собой две отдельные деревянные рамы, выполненные из хвойных пород, установленные на расстоянии друг от друга. Обе рамы имеют единый рисунок расстекловки:

в верхней части расположена разделённая пополам горбыльком глухая фрамуга, ниже фрамуги расположены две симметричные распашные створки, в верхней части которых расположены симметричные распашные фрамуги - форточки. Состояние оконных рам – недопустимое: отсутствует остекление, наблюдается перекося створок, рассыхание в стыках, щели, неплотное прилегание, утрачены детали створок, утрачена фурнитура, краска шелушится и отслаивается. Изнутри окна покрашены белой эмалью, снаружи – темно-коричневой. Подоконники под окнами - массивные деревянные, с фигурным профилем. Подоконники покрыты белой краской, имеют сколы, трещины, наплывы краски, отслоение краски. Состояние подоконников - ограниченно работоспособное.

В чердаке ранее были расположены слуховые окна, на сегодняшний день они утрачены и требуют воссоздания.

*ж) Лестницы и крыльца:*

В центральном вестибюле размещена трёхмаршевая деревянная парадная лестница для подъёма на 2-й этаж. Лестница имеет деревянные глухие ступени с фигурным краем между двух деревянных косоуров коробчатого сечения. Ограждения маршей по двум сторонам, установленные на косоуры, состоят из массивных деревянных фигурных балясин с фигурным массивным поручнем. Ступени, балясины, косоуры и перила выполнены из хвойных пород дерева, покрыты светлой краской. На лестницах имеются многочисленные дефекты окрасочного слоя, сколы, потёртости. Состояние деревянных деталей лестниц – ограниченно-работоспособное. На первом этаже аналогичные ограждения установлены также в месте разделения холла на две части. Часть деревянных ограждений демонтированы или утрачены, требуют восстановления.

Деревянная лестница более простого рисунка расположена в цокольном этаже и ведёт в башню. Лестница имеет многочисленные утраты, состояние её аварийное.

Дом имеет несколько входов. Главный вход расположен на южном фасаде и имеет двухскатный деревянный навес с фронтоном в виде разорванного сандрилка. Вход имел деревянное высокое крыльцо, ныне утраченное. Шесть других выходов распределены следующим образом: три выхода расположены на северном фасаде, обращённом в сторону р. Малой Невки, два выхода – на восточном фасаде и один – на западном. Эти шесть выходов из здания вели на огибающую здание террасу, построенную в 1935 г. после передачи объекта яхт-клубу. На сегодняшний день терраса и ступени крылец полностью утрачены и требуют восстановления. Общее состояние крылец входов – недопустимое.

*з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:*

В некоторых помещениях первого этажа сохранились лепные декоративные элементы: падуги, молдинги, розетки. Потолочные розетки выполнены в технике оттиска.

В доме на дату строительства и позже была дровяная система отопления. Для этих целей в здании было построено пять кирпичных угловых печей, облицованных изразцами. Все печи сегодня имеют значительные разрушения. Изразцы полностью утрачены. Состояние печей признано недопустимым.

*4. Живопись (монументальная, станковая, материал, сюжет):*

Отсутствует.

*5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, художественный металл, иконостасы и т.п.):*

Отсутствуют.

*6. Отопление, вентиляция, канализация:*

Здание отключено от всех инженерных сетей. В здании демонтированы системы водоснабжения и отопления, отсутствуют сантехнические приборы.

Система электроснабжения демонтирована.

Вентиляция в доме – естественная через печные дымовые каналы с выносом труб на крышу, открывающиеся форточки и за счёт инфильтрации воздуха через деревянные оконные рамы. Состояние системы вентиляции – недопустимое.

*7. Сад, парк, двор, ворота, ограда (характеристика территории памятника)*

Участок ровный, с небольшим понижением в сторону р. Малая Невка, неблагоустроен. На участке множество кустарников, деревьев, растущих в опасной близости от фундаментов и карниза дома. Объект обнесён металлической сеткой по отмостке. Покрытия отмосток и дорожек в неудовлетворительном состоянии, вдоль фасадов повсеместно травяной покров.

14 апреля 2023 года авторами проекта был составлен Технический отчёт о состоянии объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б.

По сравнению с состоянием объекта, зафиксированным в Техническом отчёте о состоянии объекта культурного наследия от 16.12.2020 сделаны следующие выводы:

- дополнительные деформации объекта за это время не произошли;
- дополнительные дефекты основных конструкций, снижающие их несущую способность, не обнаружены;
- изменений условий существования объекта не произошло.

### ***Проектные решения, представленные в проектной документации.***

По результатам выполненных комплексных исследований авторами разработана проектная документация «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б».

Проектом предусматриваются следующие работы:

1) очистка участка от поросли и деревьев, находящихся в непосредственной близости к фундаментам, с выполнением условия минимального расстояния от конструкций – 2 м плюс радиус кроны. Также необходимо расчистить участок, отводимый под террасу. Данное мероприятие необходимо в связи с тем, что находящиеся вплотную к стенам здания как старовозрастные деревья (осины, клены), так и плотная поросль самосева различных деревьев и кустарников приводит к разрушению отмостки, карниза крыши и тем самым создаётся угроза разрушения объекта культурного наследия.

2) прокладка временных коммуникационных инженерных сетей и подключение к сетям;

3) устройство временного ограждения из металлического профлиста светло-серого цвета, RAL 7033 высотой 2,0 м;

4) разборка (демонтаж) дверей и окон для реставрации с маркировкой и привязкой места установки, вывоз окон и дверей в мастерскую на реставрацию;

5) разборка (демонтаж) входного козырька для реставрации деревянных элементов;

6) выполнение страховочных вертикальных стяжек внутренних и наружных стен из доски;

7) демонтаж перегородок в техподполье из газобетонных блоков;

8) демонтаж монолитного участка перекрытия над техподпольем в месте размещения душевых;

9) устройство столбиков из кирпича в техподполье для опирания балок перекрытия. Так как до 90-х гг. подполья не существовало, перекрытие и полы были устроены на кирпичных столбиках;

10) подведение временных опорных балок и брусьев под участки стен, устройство временных страховочных каркасов и подмостей;

11) расчистка чердаков, техподполья, помещений первого и второго этажей от мусора;

12) очистка чердаков от засыпки;

13) выполнение мероприятий по укреплению и консервации декора из гипса и известково-песчаного раствора (лепнина и тяги в части помещений на 1 этаже) перед подъёмом здания домкратами;

- 14) демонтаж части лепнины для реставрации с маркировкой и привязкой места установки, вывоз демонтированной лепнины в мастерскую на реставрацию;
- 15) разборка (при необходимости) шатровой башенки до уровня прилегающей кровли с маркировкой деталей и разработкой схемы сборки;
- 16) закрытие профлистом места разобранных башенок;
- 17) отсечка печных труб от конструкций перекрытий и полов;
- 18) установка домкратов;
- 19) подъем здания на высоту, необходимую для замены нижних опорных балок. В 1990-е годы здание поднималось домкратами во время проведения работ по устройству ж/б фундамента, но работы не были завершены. В результате не была выполнена горизонтальная гидроизоляция в местах опирания деревянных конструкций на столбчатый фундамент. Также часть стены восточного фасада не была установлена в нужное положение и находится в подвешенном состоянии, как и часть внутренних стен. Вертикальных отклонений наружных и внутренних стен не выявлено, что свидетельствует о минимальном воздействии планируемого подъема домкратами;
- 20) замена опорных балок;
- 21) устройство рулонной горизонтальной гидроизоляции в местах опирания деревянных балок на фундамент и кирпичные столбики;
- 22) замена участков деревянных стен, поражённых гнилью;
- 23) выравнивание здания на необходимой отметке при помощи домкратов;
- 24) демонтаж деревянных перегородок 1 и 2 этажей согласно плану демонтажа;
- 25) демонтаж старых полов;
- 26) ввод и прокладка инженерных сетей по техническому подполью;
- 27) устройство монолитных участков в местах санузлов на 1 этаже;
- 28) ремонт основания печей ниже отм. 0,000;
- 29) ремонт деревянного перекрытия техподполья с укладкой утеплителя;
- 30) ремонт деревянных перекрытий 1, 2-го этажей, чердачных перекрытий;
- 31) установка лесов и деревянных подмостей по фасадам, монтаж защитной сетки;
- 32) ремонт (воссоздание) лестницы в башенке;
- 33) демонтаж старой металлической кровли захватками с одновременным устройством временной кровли из профлиста;
- 34) ремонт стропильной системы крыши с усилением ослабленных конструкций и заменой аварийных элементов на аналогичные;
- 35) ремонт кладки кирпичных труб на крыше;
- 36) устройство кровли из металлического оцинкованного листа с двойным стоячим замком захватками с одновременным демонтажом временной кровли из профлиста;
- 37) реставрация фасадов (очистка, замена утраченных и деформированных элементов);
- 38) реставрация декоративных элементов на фасадах, ремонт деревянных карнизов;
- 39) укладка утеплителя на чердачные перекрытия;
- 40) ремонт (вычинка, перекладка) существующих дымоходов (заделка отверстий) с подключением к ним системы вентиляции;
- 41) отделка кирпичных труб на крыше - штукатурка, покраска;
- 42) устройство черновых полов, согласно проекту;
- 43) реставрация окон, дверей, подоконников;
- 44) установка оконных рам, остекление, монтаж подоконников;
- 45) возведение перегородок из ГКЛ, согласно проекту;
- 46) реставрация и воссоздание элементов лепнины (розетки, падуго) на потолках;
- 47) реставрация деревянной лестницы, площадок, ограждений с балясником, элементов несущего каркаса (стойки, балки, арки);
- 48) прокладка инженерных сетей систем ОВ, ВК, ЭО, ПБ;
- 49) установка и монтаж сантехнического и иного оборудования;

- 50) отделка стен и перегородок, согласно проекту с обязательным проведением пробного выкраса и согласованием цвета;
- 51) устройство подвесных потолков типа «Армстронг»;
- 52) устройство чистовых полов из деревянных досок, паркета и керамической плитки, согласно проекту;
- 53) реставрация сохранившихся и изготовление новых деревянных дверей по образцу сохранившихся;
- 54) установка дверей;
- 55) демонтаж существующей бетонной отмостки;
- 56) демонтаж газобетонных блоков цокольной части;
- 57) отделочные работы на фасадах (грунтовка, покраска) с обязательным проведением пробного выкраса и утверждением цвета;
- 58) монтаж водосточной системы;
- 60) разборка (демонтаж) защитной сетки, лесов и подмостей;
- 61) монтаж козырька главного входа;
- 62) расчистка и санация исторических кирпичных столбов фундамента;
- 63) выполнение монолитного фундамента-обоймы с внешней стороны здания, объединяющего и полностью опоясывающего старый столбчатый кирпичный фундамент. Подобная обойма сейчас выполнена внутри дома, что обеспечило образование технического подполья, но не решило проблему строительства кирпичного цоколя. Устройство внешней ж/б обоймы позволит решить несколько задач: стать фундаментом для кирпичной кладки цоколя, усилить существующий фундамент, обеспечить дополнительную защиту от влаги заглублённых конструкций и помещений объекта культурного наследия;
- 64) кладка цоколя из керамического кирпича с устройством продухов и горизонтальной рулонной гидроизоляции;
- 65) устройство фундаментов под террасу;
- 66) обратная засыпка фундаментов до проектной отметки с трамбованием;
- 67) устройство новой отмостки;
- 68) устройство крыльца главного входа из кирпича и бетона и двух пандусов для ММГН;
- 69) устройство террасы с покрытием из декинга;
- 70) устройство стеклянных козырьков над выходами на террасу;
- 71) устройство навеса над террасой;
- 72) демонтаж временного ограждения;
- 73) восстановление прилегающей территории.

По пристенным печам приняты следующие проектные решения:

Пристенная печь П1 (сохранившийся дымоход) - реставрация кирпичной кладки путём вычинки разрушенного кирпича и вставки кирпича аналогичных размеров; штукатурка составом «РУНИТ Классическая крупная» (или аналог), окраска.

Пристенные печи П2, П3, П4, П5, П6 - консервация сохранившихся оснований печей на отм. -1,820 мм.

Дымоходы печей используются для обеспечения необходимого воздухообмена под вентиляцию.

*Описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения.*

Внутренняя отделка помещений запроектирована по результатам лабораторных исследований отделочных материалов из аналогичных или совместимых материалов в соответствии с назначением и технологическими требованиями. В целях пожарной безопасности и звукоизоляции в отделке используются современные сертифицированные отделочные материалы, имеющие соответствующие пожарные сертификаты.

Проектом предусмотрены:

- подготовительные работы: подготовка поверхности стен и потолков прибивкой дроби;
- санация оснований под штукатурку антисептиками;
- оштукатуривание стен и потолка известковой штукатуркой;
- оштукатуренные по дранке поверхности стен окрашиваются водоэмульсионными колерованными красками, в помещениях кают-компания и библиотеки окрашиваются клеевой краской;
- оштукатуренные по дранке поверхности потолков окрашиваются водоэмульсионной краской, в кают-компания и методическом кабинете-библиотеке окрашиваются клеевой краской;
- устройство полов с отделкой из половой доски в тамбуре, холле, коридорах; керамогранитная плитка - в перевязочной, медицинском кабинете, помещении сбора и временного хранения отходов, санузлах, душевых и раздевалках; паркет - в кают-компания, методическом кабинете-библиотеке на первом этаже, в галерее, холлах, кабинетах, коридорах на втором этаже;
- удаление старой краски с деревянной лестницы, перил и балясин, окраска вновь краской для внутренних работ по дереву;
- реставрация лепного декора на потолке кают-компания и методического кабинета-библиотеки.

Отделочные работы выполняются в соответствии с СНиП 3.04.01-87, СП 29.13330.2011, СП 71.13330.2017. Внутренние отделочные работы производятся только после окончания возведения проектируемых перегородок, монтажа коммуникаций и устройства полов.

Проектом предусматриваются следующие мероприятия по инженерным системам:

- устройство системы электроснабжения;
- устройство сетей водоснабжения и водоотведения;
- устройство системы отопления;
- устройство системы вентиляции; в помещениях 1 этажа предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим и естественным побуждением, рассчитанная на подачу оптимального количества наружного воздуха; в помещениях второго этажа предусмотрена естественная приточно-вытяжная вентиляция.

Проектом предусмотрены внутренние сети связи (СС) в следующем составе:

- радификация (РФ);
- телефонизация (ТФ);
- система коллективного приёма эфирного телевидения (СКПТ);
- локально-вычислительная сеть (ЛВС);
- структурированная кабельная система (СКС).

Проектной документацией предусмотрены системы противопожарной защиты в следующем составе:

- система пожарной сигнализации (СПС);
- системы оповещения и управление эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ).
- система обратной речевой связи для маломобильных групп населения.

Проектом предусмотрены системы технической безопасности (СТБ) в следующем составе:

- автоматическая система охранно-тревожной сигнализации (ОС);
- система контроля и управления доступом (СКУД);
- система видеонаблюдения (СВН).

Проектом предусматривается разработка технических решений по диспетчеризации инженерного оборудования на объекте.

На-объекте предусмотрено следующее инженерное оборудование:

- вводно-распределительное устройство (ВРУ) системы электроснабжения;
- система вентиляции;

- система электроосвещения;
- насосная станция водоснабжения.

Система диспетчеризации инженерного оборудования обеспечивает:

- контроль состояния вводно-распределительного устройства (ВРУ) систем электроснабжения посредством контроля наличия напряжения в контрольных точках (фазах);
- контроль состояния вытяжных и приточных вентиляционных установок посредством контроля электрических цепей пуска в шкафу управления установками ЩУВ;
- контроль состояния насосной установки посредством контроля электрических цепей пуска в шкафу управления ЩУН;
- контроль состояния освещения здания посредством контроля наличия напряжения на контрольных точках щита освещения ЩО.

Для сбора информации с инженерного оборудования используются универсальные концентраторы марки «КУН-2Д.1». Информации с концентраторов по линиям связь поступает на рабочее место оператора «АСУД-248-ПК (4)», состоящее из персонального компьютера с монитором и установленным специализированным программным обеспечением.

Рабочее место диспетчера «АСУД-248-ПК (4)», устанавливается в помещении охраны на 1 этаже здания.

#### *Мероприятия по обеспечения доступа инвалидов.*

Проектной документацией на объекте культурного наследия предусматривается обеспечение варианта организации доступности объекта с выделением в уровне входной площадки и ближайших к ней специальных помещений и зон, приспособленных и оборудованных для инвалидов следующих категорий:

- инвалиды с нарушением слуха (Г);
- инвалиды, передвигающиеся на креслах-колясках (К);
- инвалиды с нарушением опорно-двигательного аппарата (О);
- инвалиды с нарушением зрения (С);
- инвалиды с нарушением умственного развития (У).

Для адаптации существующего здания в сложившейся градостроительной ситуации для современного использования осуществляются инженерно-организационные мероприятия «разумного приспособления». Мероприятия, предусмотренные проектной документацией, распространяются на функционально-планировочные элементы первого этажа здания.

К объекту культурного наследия осуществляется беспрепятственный доступ со всех сторон. Удобное расположение объекта в парке на Петровской косе даёт возможность посетить объект всем заинтересованным лицам. В 300 м от входа в парковую зону находится остановка общественного транспорта «Петровская Площадь». У входа в парковую зону существует парковка личного транспорта.

Главный вход в здание будет оборудован пандусом из металлоконструкций, обеспечивающим доступ в здание инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках, что не нарушает архитектурно-художественное решение фасада Объекта, являющегося предметом охраны. Дополнительно запроектирован второй металлический пандус на террасе.

Вход в здание осуществляется через деревянную историческую дверь шириной в свету 1260 мм. Выполненное остекление двери позволяет организовать просматриваемый коридор для входящих и выходящих из здания. Для адаптации входа для инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках, проектом предусмотрена установка доводчиков дверных с усилием не более 50 Нм. Вход в здание является беспороговым, перепад высот отсутствует. На входе в здание устанавливается беспроводная влагозащитная стационарная кнопка вызова персонала. Предусмотрено устройство информационной тактильной таблички с указанием режима работы объекта.

Проход на площадку осуществляется через ступеньки шириной 1980 мм и стационарный пандус шириной 900 мм и длиной 6800 мм. Площадка крыльца имеет габариты 1980x1980 мм.

Для людей с нарушением зрения предусмотрена установка на ступени противоскользящей тактильной контрастной разметки. Для обозначения границ проёмов устанавливаются светодиодные.

Для информирования МГН над дверью устанавливается бегущая строка.

Пути движения к зонам целевого назначения на первом этаже осуществляются беспороговым методом. На двери устанавливаются доводчики с усилием не более 50 Нм. Дверные проёмы, препятствия согласно СП 59.13330.2020 обозначаются контрастной тактильной плиткой с конусообразными рифами.

Для всех категорий инвалидов предусмотрены санузлы с универсальной кабиной уборной, в которых размещаются на стенах поручень U-образный на высоте 900 мм, поручень откидной на высоте 900 мм, крючья для костылей на высоте 900 мм, интерком с двусторонней связью на высоте 900 мм.

#### *Прилегающая территория*

Объект находится на неогороженной, свободной от строений, территории. Рельеф участка умеренный, без уклона.

Рядом находится объект культурного наследия «Сад», не принадлежащий собственнику (законному владельцу) объекта культурного наследия «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко».

Вокруг здания имеется многочисленная поросль кустарников и деревьев, появившихся самосевом. Поросль находится в критической близости к стенам и карнизу крыши. Предусматривается очистка территории от дикой поросли и мусора, а также удаление крупных деревьев на расстоянии от стен, не достаточном для ведения работ по усилению фундаментов, воссозданию террасы и устройству лесов.

Подробно расписанная технология ведения работ по реставрации объекта культурного наследия «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко», включающие реставрацию кирпичной кладки столбчатого фундамента, мероприятия по вывешиванию, реставрацию фасадных декоративных элементов и фасадов из дерева, деревянных окон и дверей, элементов интерьерного декора из дерева и гипса и др., представлены в Томе 3, Раздел 16 «Технологические рекомендации по реставрации фасадов и интерьеров».

## **12. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для неё специальной, технической и справочной литературы.**

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Постановление Правительства РФ от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

3. ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.

4. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

5. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования».

6. ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ

по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения».

7. ГОСТ Р 59113-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Производство работ. Подготовительные работы и инженерная подготовка территории объекта».

8. Письмо Министерства культуры РФ от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП.

9. Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП «Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

10. Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 25.03.2014 № 52-01-39/12-ГП «Разъяснения о научно-проектной документации».

*Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература*

1. Методические рекомендации «Отделочные работы в интерьерах», МК РФ, проектный институт «Спецпроектреставрация», Москва, 1993 г.

2. Методические рекомендации «Окраска интерьеров в памятниках архитектуры», МК РФ, проектный институт «Спецпроектреставрация», научно-реставрационное объединение «Росреставрация», Москва, 1986 г.

3. Методические рекомендации «Укрепление разрушенной древесины в памятниках архитектуры», МК РФ, научно-реставрационное объединение «Росреставрация», Москва, 1990 г.

4. Методические рекомендации «Первоначальное обследование памятников истории и культуры с художественным декором. Первичное колерное обследование стен», МК РФ, проектный институт «Спецпроектреставрация», Москва, 1993 г.

5. Методические рекомендации «Производство работ и оформление документации на реставрацию лепного декора», МК РФ, научно-реставрационное объединение «Росреставрация», Москва, 1987 г.

6. Методические рекомендации «Исследования и реставрация русских изразцовых печей XVII-XVIII веков», МК РФ, научно-реставрационное объединение «Росреставрация», Москва, 1989 г.

7. Методические рекомендации «Технология устройства, консервации и ремонта металлических кровель», МК РФ, научно-реставрационное объединение «Росреставрация», Москва, 1991 г.

8. Методические рекомендации «Штукатурные работы при реставрации памятников архитектуры», МК РФ, научно-реставрационное объединение «Росреставрация», Москва, 1990 г.

9. Методические рекомендации «Биопоражения строительных материалов и их защита химическими средствами», МК РФ, проектный институт «Спецпроектреставрация», Москва, 1994 г.

10. Методические рекомендации «Старые технологии и рецепты отделочных работ», МК РФ, проектный институт «Спецпроектреставрация», Москва, 1993 г.

11. Б.А. Ягулов «Строительные конструкции, основания и фундаменты», Москва-Стройиздат, 1991 г.

12. Справочник «Основания и фундаменты», Москва «Высшая школа», 1991 г.

13. «Инженерные конструкции», под редакцией профессора Р.И. Бергена, Москва «Высшая школа», 1989 г.

14. Никитин М.К., Мельников Е.П. «Химия в реставрации», СПб Центр «ТЕХИНФОРМ», 2002 г.

*Интернет-ресурсы*

1. Данные единого государственного реестра объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации):  
<http://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn>.

2. Государственный каталог музейного фонда Российской Федерации  
<https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=24760229>

### **13. Обоснования вывода экспертизы.**

Согласно замечаниям КГИОП к проектной документации (письмо от 29.07.2022 № 01-24-1283/22-0-1) авторами проекта были внесены следующие изменения в проектную документацию:

- добавлена фотофиксация печей (ТОМ 1. Предварительные работы. Раздел 3. Фотофиксация (шифр: 06.20 – 0372200141820000030-01);

- проведено визуальное обследование внутренних ж/б фундаментов, каких-либо дефектов (трещин, следов коррозии, протечек и намоканий, шелушений не выявлено. Состояние конструкции, представляющей собой герметичное бетонное заглубленное корыто, признано работоспособным. Согласно ГОСТ Р 55567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» п 4.4. «Исследование объектов культурного наследия следует проводить преимущественно неразрушающими методами» было принято решение, что в отсутствие дефектов работы перфоратором или компрессором на бетонной конструкции нанесут ей вред, спровоцировав появление микротрещин, трещин, отверстий, через которые впоследствии в здание может проникать вода.

ТОМ 2. Комплексные научные исследования. Раздел 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам» (шифр: 06.20 - 0372200141820000030-01-КНИ.ХТИ):

- добавлены результаты натурального и лабораторного исследования кирпича цоколя;  
- добавлена информация о виде древесины и отделке ступеней лестницы;  
- добавлены результаты лабораторных исследования штукатурной отделки потолка первого этажа и декоративных элементов на нем.

ТОМ 3. Проектная документация. Раздел 16. Технологические рекомендации по реставрации фасадов и интерьеров (шифр: 06.20 - 0372200141820000030-01):

- замечания по п. 1-21 устранены, необходимая информация добавлена.

ТОМ 2. Проектная документация. Раздел 2. Инженерно-технические исследования (шифр: 06.20 - 0372200141820000030-01 - КНИ.ИТИ):

- в поверочные расчёты добавлены таблицы сбора нагрузок;  
- разъяснения по аварийному состоянию даны в ТОМЕ 2. Комплексные научные исследования. Раздел 5. Отчёт по комплексным научным исследованиям (шифр: 06.20 – 0372200141820000030-01-КНИ), п.3.6. Перекрытия.

ТОМ 3. Проектная документация. Раздел 3. Конструктивные решения (шифр: 06.20-03303000512200001190001 -КР):

- добавлено обоснование по усилению фундаментов;  
- изменена высота подъёма здания на системе домкратов на 1 см за один раз; в ТОМЕ 3. Проектная документация. Раздел 16. Технологические рекомендации по реставрации фасадов и интерьеров (шифр: 06.20 - 0372200141820000030-01) добавлены материалы по укреплению штукатурки и лепнины перед подъёмом здания;  
- добавлены листы разрезов и деталей.

ТОМ 3. Проектная документация. Раздел 13. Проект организации реставрации (шифр: 06.20-03303000512200001190001 - ПОР):

- по замечанию 1 авторами проекта дано следующее пояснение: объект расположен на неогороженной свободной территории другого элемента ансамбля объекта культурного наследия «Сад», не принадлежащий собственнику здания. На запрос собственника здания в КГИОП о возможности организации складирования стройматериалов на прилегающей территории был получен отказ. В связи с этим организовать стройплощадку на прилегающей

территории не принадлежащей собственнику объекта и разработать строй генплан в рамках данного контракта не предоставляется возможным;

- по замечанию 2: добавлена схема расстановки строительных лесов на плане участка на подоснове; добавлены исходные данные по топосъемке;

- по замечанию 3: работы по воссозданию планировки и благоустройству объекта культурного наследия «Сад» экспертируемой проектной документацией не предусматриваются;

- по замечанию 4 авторами проекта дано следующее пояснение: вокруг объекта культурного наследия «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко», где планируются производятся работы по восстановлению отмостки и установке лесов, отсутствуют деревья, являющиеся предметом охраны объекта культурного наследия «Сад» («старовозрастные насаждения (дубы, каштаны, липы, клёны), в том числе в аллеиных посадках»); проектом предусматривается удаление поросли, кустарников и дикорастущих деревьев, выросших самосевом вокруг здания и находящихся в непосредственной близости к стенам и карнизу крыши, так как самосевные деревья в соответствии с ГОСТ 70005-2022 «Сохранение объектов культурного наследия от биопоражений» являются макробиодеструкторами» и должны быть удалены;

- по замечанию 5 авторами проектной документации дано следующее пояснение: в проектной документации отсутствует строительный и бытовой городок в связи с отсутствием земельного участка у объекта; временное ограждение, информационные щиты, размещение мусорного контейнера и зона разгрузки материалов показана на листе 54 ПОР;

- по замечанию 6 авторами проектной документации дано следующее пояснение: на данном объекте отсутствует земельный участок, а также строительный городок. Все работы производятся непосредственно на объекте, а вокруг него восстанавливается только отмостка и утраченная летняя веранда. Для подвоза материалов и утилизации строительного мусора используется существующая дорога с асфальтовым покрытием. После демонтажа временного ограждения не требуется проводить восстановительные работы по благоустройству территории объекта культурного наследия «Сад», т.к. после демонтажа ограждения, которое находится в непосредственной близости к реставрируемому зданию, выполняется устройство бетонной отмостки, а на прилегающей территории объекта культурного наследия «Сад» отсутствует благоустроенный газон.

Экспертная комиссия, рассмотрев внесённые изменения в проектную документацию, а также полученные пояснения авторов проекта, считает, что замечания устранены. В отношении замечания о необходимости предоставления раздела проектной документации о мерах по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что этот вопрос находится вне компетенции государственной историко-культурной экспертизы по объекту экспертизы «проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия», т.к. в соответствии со ст. 30, 36 Федерального закона № 73-ФЗ данный раздел является отдельным объектом государственной историко-культурной экспертизы и экспертиза проводится по отдельной процедуре. Кроме того, ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» не предусматривает указанный раздел.

Таким образом, по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б», выполненной в 2021 году (корректировка - 2023 год) ООО «НПО Волгоградохракультура» (г. Волгоград), экспертная комиссия пришла к следующим выводам:

1. При разработке проектной документации соблюдены требования Федерального закона № 73-ФЗ:

- проектная документация разработана организацией, имеющей действующую лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- документация разрабатывалась на основании Задания и Разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданных в соответствии со ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ.

2. Состав видов и объемов проектной документации соответствуют объему, предусмотренному заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (проектные работы) от 25.04.2017 № 2-20889-2, утвержденным комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга.

3. Проектными решениями учтены данные технического обследования объекта культурного наследия.

4. Проектные предложения не влекут за собой изменение или утрату элементов, являющихся предметом охраны объекта культурного наследия, утвержденным распоряжением комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга.

5. Обмерные чертежи фасадов, а также планы и разрезы дают исчерпывающие сведения об объёмно-пространственной и планировочной структуре здания, габаритах, размерах, декоративном оформлении фасадов и интерьеров. Представленная на экспертизу проектная документация содержит необходимые материалы и документы, достаточные для обоснования принятых проектных решений по сохранению объекта культурного наследия, направлена на обеспечение его физической сохранности, выявление и сохранение его историко-культурной ценности и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования, что позволяет отнести их к работам по сохранению в соответствии с Главой VII Закона № 73-ФЗ.

6. В предложениях, содержащихся в проекте, эксперты не усматривают решений, ставящих под угрозу целостность и подлинность объекта культурного наследия. По мнению экспертов, представленные в проекте решения по сохранению объекта культурного наследия, создают условия для обеспечения его сохранности и не противоречат требованиям Федерального закона № 73-ФЗ.

7. Проектные решения по реставрации и приспособлению подтверждены материалами натуральных и историко-культурных исследований. Эксперты считают их обоснованными.

8. Проектная документация разработана в соответствии с национальным стандартом ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».

#### **14. Вывод экспертизы.**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б» (проектная документация «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б», шифр 06.20 – 0372200141820000030-01, выполненная в 2021 году (корректировка – 2023 год) ООО «Научно-проектная организация Волгоградохракультура» (г. Волгоград), **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

#### **15. Перечень приложений к заключению экспертизы.**

1. Фотофиксация объекта культурного наследия «Дом управляющего Акционерного

общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» от 22 апреля 2022 года, выполненная экспертом Старцевой Т.С. – 5 л.

2. Протокол № 1 от 16 ноября 2021 года организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения научно-проектной документации «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б» - 5 л. *(Протокол изложен в редакции согласно изменениям, внесёнными протоколом № 5 от 02.06.2023).*

3. Протокол № 2 от 29 ноября 2021 года итогового заседания Экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б» - 2 л.

4. Протокол № 3 организационного заседания комиссии экспертов от 20 апреля 2022 года по вопросу рассмотрения проектной документации «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б», шифр 06.20 – 0372200141820000030-01, разработанной в 2021 году (корректировка – 2022 год) ООО «Научно-проектная организация Волгоградохракультура» – 5 л. *(Протокол изложен в редакции согласно изменениям, внесёнными протоколом № 5 от 02.06.2023).*

5. Протокол № 4 итогового заседания Экспертной комиссии от 23 мая 2022 года по вопросу рассмотрения проектной документации «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б», шифр 06.20 – 0372200141820000030-01, разработанной в 2021 году (корректировка – 2022 год) ООО «Научно-проектная организация Волгоградохракультура» – 2 л. *(Протокол изложен в редакции согласно изменениям, внесёнными протоколом № 5 от 02.06.2023)*

6. Протокол № 5 от 02.06.2023 заседания комиссии экспертов по вопросу возобновления государственной историко-культурно экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б» (проектная документация «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б», шифр 06.20 – 0372200141820000030-01, выполненная в 2021 году (корректировка – 2023 год) ООО «Научно-проектная организация Волгоградохракультура») – 8 л.

7. Протокол № 6 от 15.06.2023 итогового заседания Экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б» (проектная документация «Разработка проектно-сметной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б», шифр 06.20 – 0372200141820000030-01, выполненная в 2021 году (корректировка – 2023 год) ООО «Научно-проектная организация Волгоградохракультура» – 2 л.

8. Архивные иконографические материалы в отношении объекта культурного наследия

«Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко», источники приобщения: Том 2. Комплексные научные исследования. Раздел 3. Историко-архивные и библиографические исследования (Об.20 – 0372200141820000030-01 -КНИ.ИАИ) и Государственный каталог музейного фонда Российской Федерации <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=24760229> - 5 л.

9. Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр (Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 6 мая 2016 года № 10-173 «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 регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия») – 5 л.

10. Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия (Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 26.04.2019 № 07-19-227/17) – 32 л.

11. Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 25.04.2017 № 2-20889-2 – 7 л.

12. Копия свидетельства о регистрации права от 15.04.2015 № 78-АЗ 744613 – 1 л.

13. Копия технического паспорта здания от 26.11.2012; квартал № 3212А, инвентарный № 11/01-1430 – 11 л.

14. Копия распоряжения от 17.06.2016 № 10-254 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом» – 15 л.

15. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2019 № 78/001/003/2019-66647 – 3 л.

16. Материалы фотофиксации объекта культурного наследия на момент заключения договоров на проведение экспертизы (16.11.2021), предоставленные ООО «НПО Волгоградохракультура» - 2 л.

17. Копии договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы – 12 л.

#### **16. Дата оформления заключения экспертизы – 15.06.2023**

*Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов.*

Председатель Экспертной комиссии

А.А. Домбровский

Ответственный секретарь  
Экспертной комиссии

Т.С. Старцева

Член Экспертной комиссии

М.Х. Боровая



Северный фасад. Съёмка Старцевой Т.С., 22 апреля 2022 года



Южный фасад. Съёмка Старцевой Т.С., 22 апреля 2022 года



Западный фасад. Съёмка Старцевой Т.С., 22 апреля 2022 года



Восточный фасад. Съёмка Старцевой Т.С., 22 апреля 2022 года



«Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ролс и Ко», г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б

Вид с северо-запада. Съёмка Старцевой Т.С., 22 апреля 2022 года



«Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ролс и Ко», г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б

Интерьеры. Съёмка Старцевой Т.С., 22 апреля 2022 года



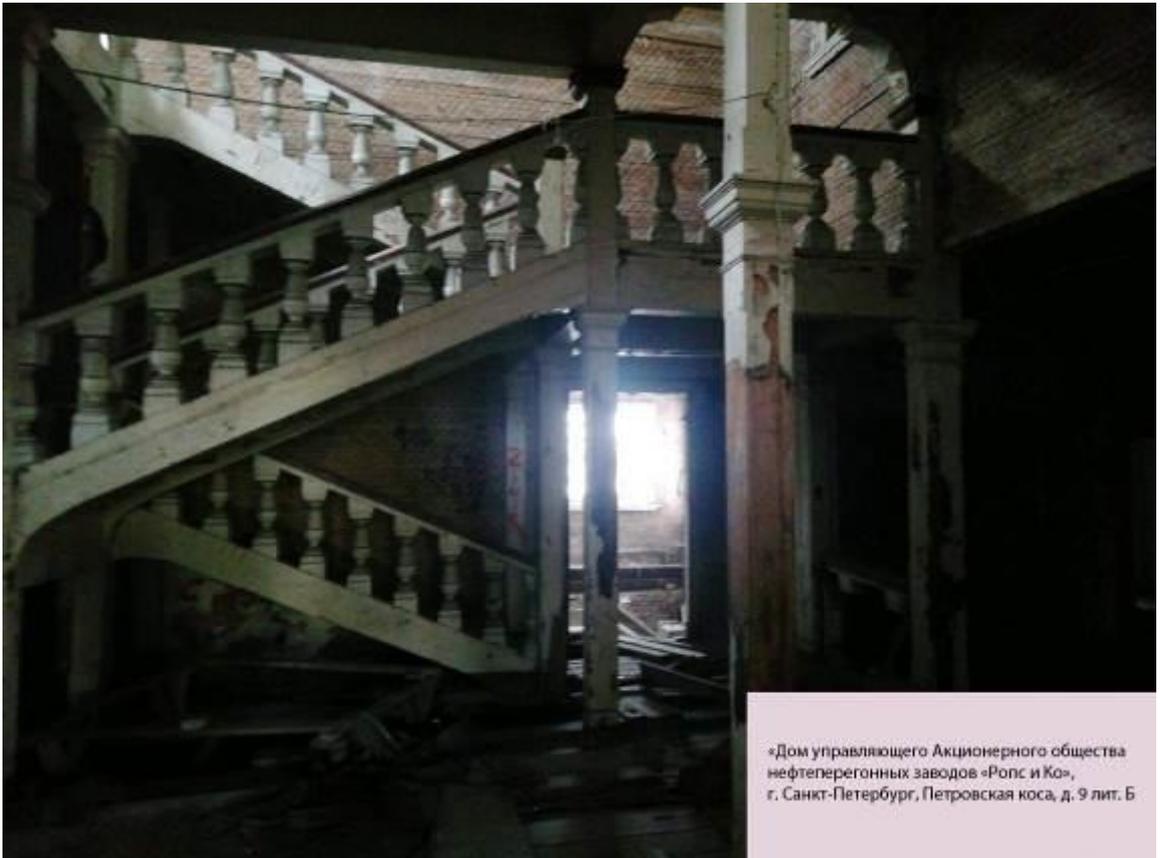
«Дом управляющего Акционерного общества  
нефтеперегонных заводов «Ролс и Ко»,  
г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б

Интерьеры. Съёмка Старцевой Т.С., 22 апреля 2022 года



«Дом управляющего Акционерного общества  
нефтеперегонных заводов «Ролс и Ко»,  
г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б

Интерьеры. Съёмка Старцевой Т.С., 22 апреля 2022 года



«Дом управляющего Акционерного общества  
нефтеперегонных заводов «Ролс и Ко»,  
г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б

Интерьеры. Съёмка Старцевой Т.С., 22 апреля 2022 года



«Дом управляющего Акционерного общества  
нефтеперегонных заводов «Ролс и Ко»,  
г. Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 9 лит. Б

Интерьеры. Съёмка Старцевой Т.С., 22 апреля 2022 года

**Архивные иконографические материалы в отношении объекта культурного наследия  
«Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко»**



Дом Ропса и окружающий его участок в 1934 г. в момент передачи яхт-клубу.  
Территория яхт-клуба ещё не благоустроена.

*Материал из Тома 2. Комплексные научные исследования. Раздел 3.  
Историко-архивные и библиографические исследования (06.20 – 0372200141820000030-01 -  
КНИ.ИАИ)*



Яхт-клуб в отремонтированном доме Ропса. Открытие яхт-клуба в 1935 г.  
Материал из Тома 2. Комплексные научные исследования. Раздел 3.  
Историко-архивные и библиографические исследования (06.20 – 0372200141820000030-01 -  
КНИ.ИАИ)



Яхт-клуб в 1935 г.  
Материал из Тома 2. Комплексные научные исследования. Раздел 3.  
Историко-архивные и библиографические исследования (06.20 – 0372200141820000030-01 -  
КНИ.ИАИ)



Яхт-клуб. Фото 1920-1930-х годов.  
<https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=24760229>







ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

окул

06.05.2016

№ 10-173

**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 регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.58-1 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП № 3-10361 от 10.11.2015), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 06.04.2016:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения ансамбль «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, литера Б, в следующем составе:

- 1) Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К», 1900-1910 гг.;
- 2) Сад, 1930-е гг.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом управляющего нефтеперегонной фирмы «Ропс и Ко»

(деревянный, с садом)», расположенный по адресу: Петровская коса, 9, числящийся под номером 1339 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, литера Б, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, литера Б, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.4. Размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4.5. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП



С.В. Макаров

от 06.05.2016 № 10-173

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом управляющего нефтеперегонной фирмы «Ропс и К» с садом»,  
(далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
Петровская коса, дом 9, литера Б

1. Схема границ территории объекта:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения:
-  Здания и сооружения
-  Сад

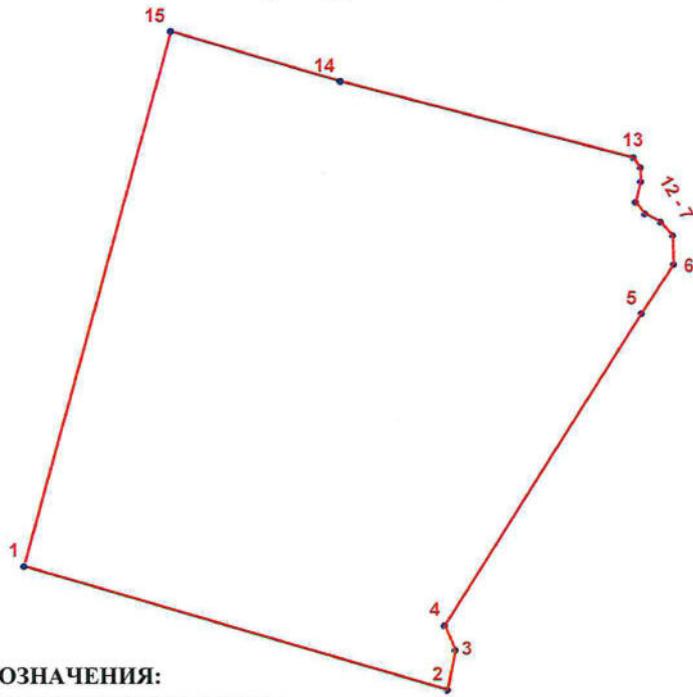
Экспликация:

1. Дом (Петровская коса, дом 9, литера Б)
2. Сад

## 2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения проходит от точки 1 до точки 15 и далее до точки 1 по историческим границам сада.

## 3. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	97,3252500	109,7542600
2.	97,2965205	109,8515556
3.	97,3057681	109,8533650
4.	97,3115011	109,8509218
5.	97,3837724	109,8964678
6.	97,3951401	109,9038455
7.	97,4017649	109,9036196
8.	97,4049268	109,9008342
9.	97,4068089	109,8972959
10.	97,4094438	109,8951127
11.	97,4141866	109,8963172
12.	97,4174990	109,8962419
13.	97,4198328	109,8945857
14.	97,4374489	109,8272830
15.	97,4490000	109,7882700

Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом управляющего нефтеперегонной фирмы «Ропс и К» с садом», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, литера Б

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 04-19-227/14

**Об утверждении охранного обязательства  
собственника или иного законного владельца  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Дом управляющего Акционерного  
общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом»,  
включенного в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия (памятников  
истории и культуры) народов Российской Федерации**

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, лит. Б (согласно распоряжению КГИОП от 06.05.2016 № 10-173; Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, литера Б), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение пятнадцати рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

4. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

5. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -  
начальник Управления организационного обеспечения,  
популяризации и государственного учета  
объектов культурного наследия

*Начальнику М.Б.  
Ковалевской О.А.  
в работу  
04.2023*



Г.Р. Аганова

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА  
объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К»  
с садом"

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

7	8	1	6	2	0	5	6	1	6	8	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется  отсутствует  V  
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранный обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом": -Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» -Сад
--

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

-Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К»,  
1900-1910 гг.  
-Сад, 1930-е гг.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального  регионального  муниципального  значения  
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник  ансамбль   
(нужное отметить знаком "V")

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Распоряжение КГИОП № 10-173 от «06» мая 2016 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица  д.  корп./стр.  помещение/квартира

иные сведения:

г. Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, литера Б (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 30.03.2017 № 99/2017/13098294)

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 06.05.2016 № 10-173

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 17.06.2016 № 10-254

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается:  изображений,  
(указать количество)  
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; 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;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия  
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

КГИОП

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

- обеспечивать неизменность внешнего облика;
- сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;
- организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия  
(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
  - 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
  - 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
  - 4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
  - 5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):
    - под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
    - под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;
    - под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- б) незамедлительно извещать:

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта

культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП
-------

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан  
Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства  
к объекту культурного наследия, включенному в реестр  
(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния

объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в Международный день охраны памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы  
на объектах культурного наследия, их территориях  
(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов

культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

№	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	"Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К»"
2	Выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	"Сад"

2) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

3) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

4) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

5) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

6) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

7) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремонт и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.

8) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

9) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

10) В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник (иной законный владелец) обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

11) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

12) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

13) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять

в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

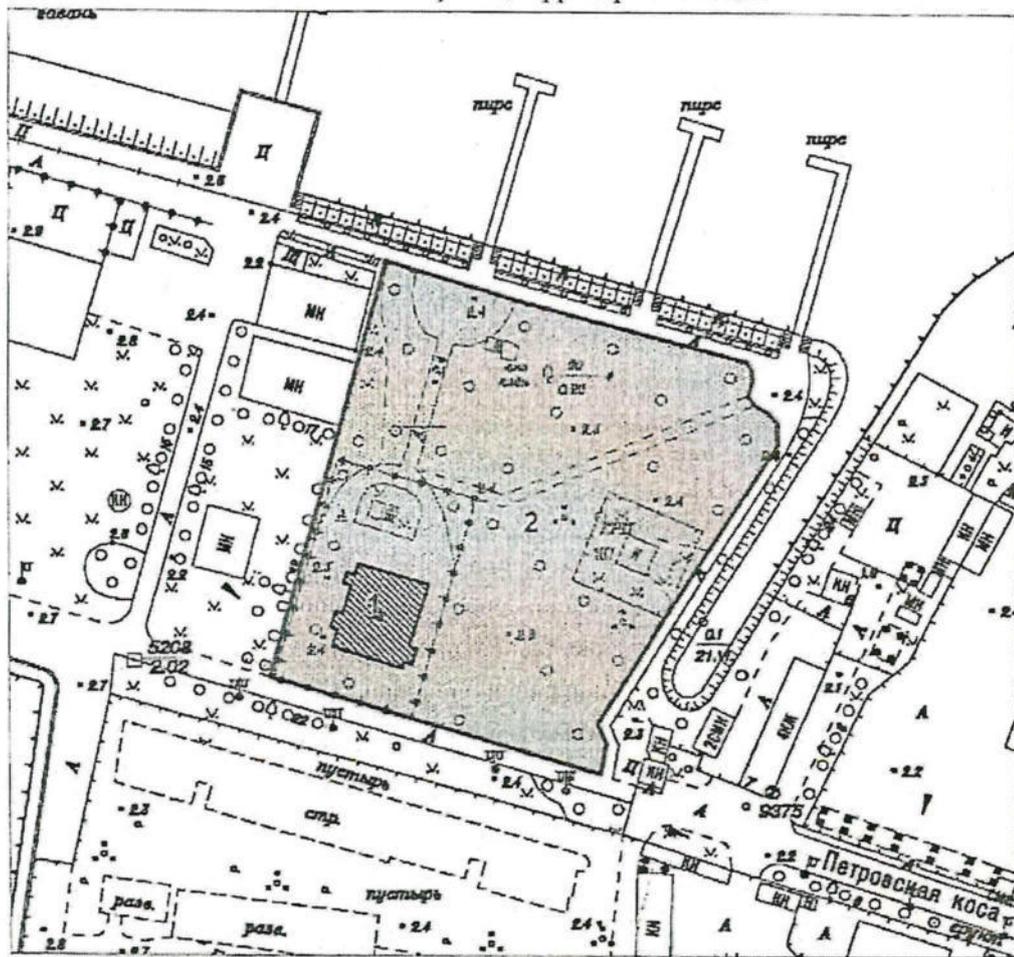
В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

#### Приложение:

1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 06.05.2016 № 10-173.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 17.06.2016 № 10-254.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом управляющего нефтеперегонной фирмы «Росп и К» с садом»,  
(далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
Петровская коса, дом 9, литера Б

1. Схема границ территории объекта:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- Объект культурного наследия регионального значения
- ▨ Здания и сооружения
- Сад

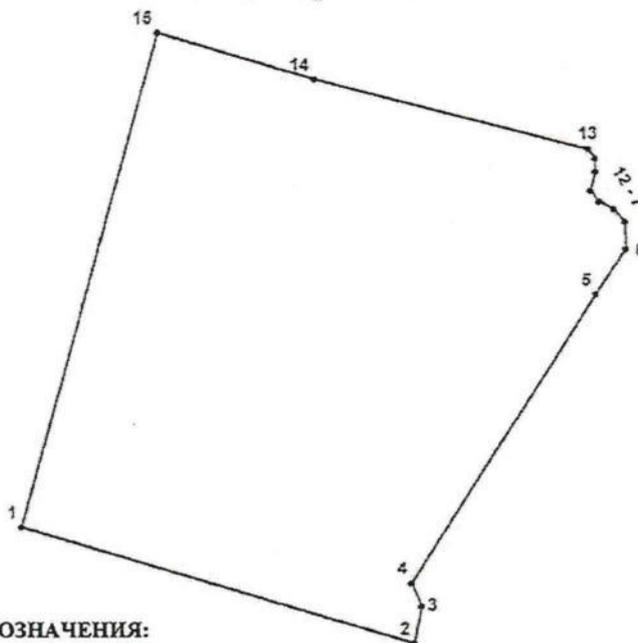
Экспликация:

1. Дом (Петровская коса, дом 9, литера Б)
2. Сад

## 2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения проходит от точки 1 до точки 15 и далее до точки 1 по историческим границам сада.

## 3. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

— Граница территории объекта культурного наследия

• 1 Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	97,3252500	109,7542600
2.	97,2965205	109,8515556
3.	97,3057681	109,8533650
4.	97,3115011	109,8509218
5.	97,3837724	109,8964678
6.	97,3951401	109,9038455
7.	97,4017649	109,9036196
8.	97,4049268	109,9008342
9.	97,4068089	109,8972959
10.	97,4094438	109,8951127
11.	97,4141866	109,8963172
12.	97,4174990	109,8962419
13.	97,4198328	109,8945857
14.	97,4374489	109,8272830
15.	97,4490000	109,7882700

Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом управляющего нефтеперегонной фирмы «Ропс и К» с садом», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, литера Б

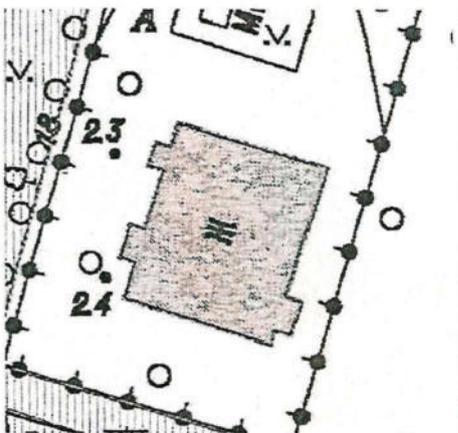
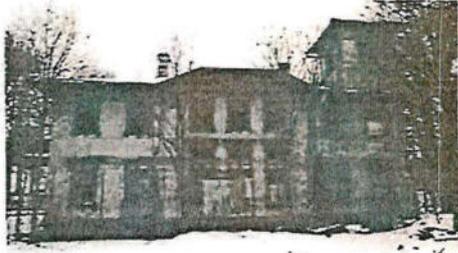
1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

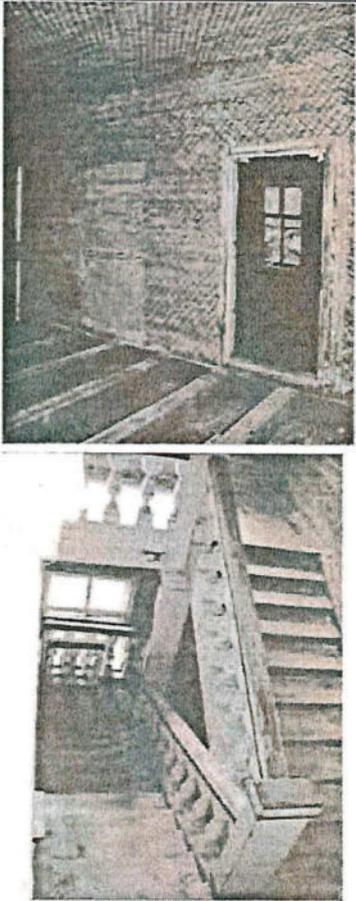
2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом»,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Петровская коса, 9, лит.Б

I. Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К»

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Элемент предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>одно-двухэтажное разновысотное здание на цоколе с мезонинами и трехъярусной, квадратной в плане, башней:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- исторические габариты,</li> <li>- историческая конфигурация плана</li> <li>- историческое местоположение наружных крылец;</li> </ul> <p>историческая крыша сложной конфигурации (многоскатная):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- исторические форма и габариты,</li> <li>конфигурация в плане,</li> <li>- исторические высотные отметки коньков, широкие карнизные свесы с деревянной подшивкой и консолями;</li> </ul> <p>историческая башня с пирамидальным завершением со шпилем (утрачен, подлежит воссозданию в соответствии с исторической иконографией) и балконом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- габариты, конфигурация, высотные отметки;</li> </ul> <p>дымовые трубы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- исторические местоположение,</li> <li>- габариты, форма,</li> <li>профилированное завершение,</li> <li>- материал ( кладка из красного</li> </ul>	  

		<p>кирпича, штукатурка)</p> <p>материал окрытия кровли – металл;</p> <p>исторический размер и рисунок фальцев окрытия.</p>	
2	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>исторические конструкции:</p> <p>исторические наружные и внутренние капитальные стены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- местоположение,</li> <li>- материал (дерево)</li> </ul> <p>цоколь</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- историческое местоположение,</li> <li>- исторические отметки;</li> </ul> <p>исторические межэтажные плоские перекрытия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- местоположение</li> <li>- материал (дерево)</li> <li>- исторические отметки</li> </ul> <p>историческая парадная лестница:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- местоположение,</li> <li>- тип (трехмаршевая),</li> <li>- материал (дерево)</li> <li>- конструкция (на столбах, консолях и косоурах),</li> <li>исторический характер стыкования ступеней и косоуров,</li> </ul>	

- исторические конструкции площадок (деревянные по металлическим двугавровым балкам), историческая подшивка нижней поверхности площадок (материал – дерево, профили)  
- исторические перильные ограждения (материал – дерево, техника – столярная и токарная обработка, габариты, профилировки, в том числе балясин, стоек и перил);

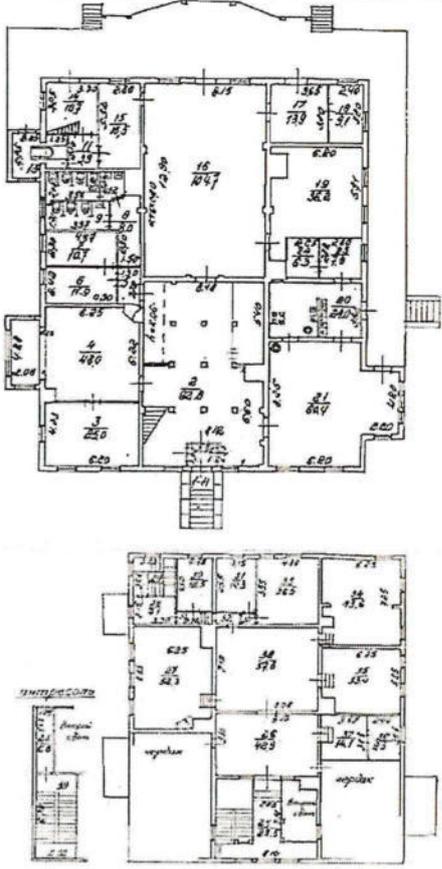
исторический входной тамбур главного входа с остекленными фрамугами:

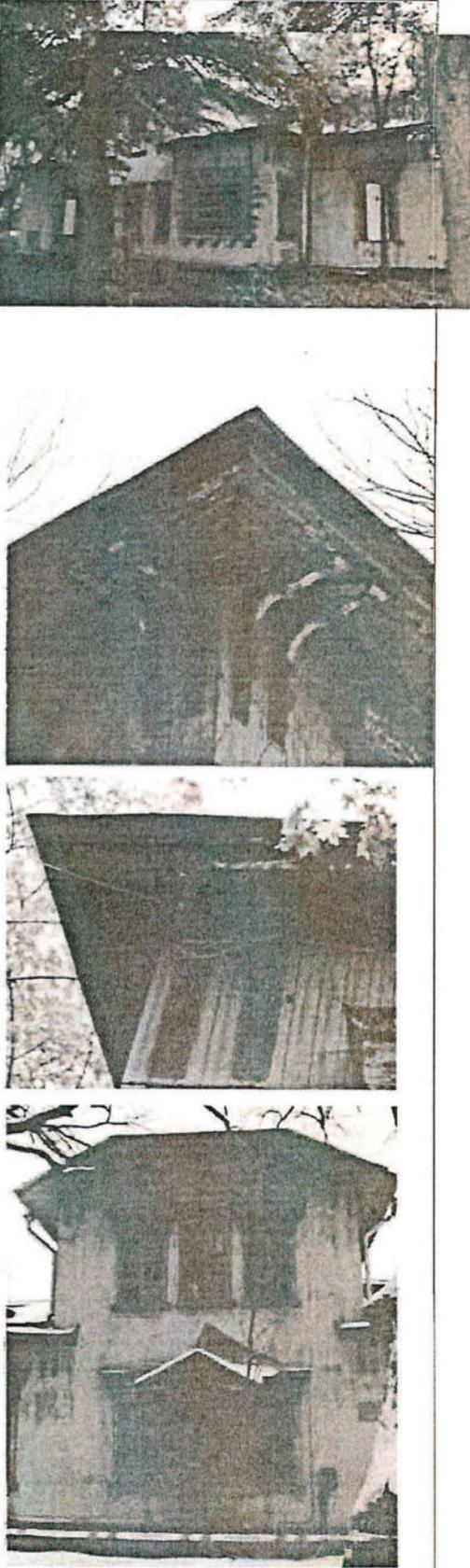
- местоположение
- конструкции,
- габариты,
- материал (дерево),

исторические конструкции печей и системы каналов дымоходов:  
- местоположение,  
- материал (кладка из красного кирпича),  
- габариты,  
- металлические детали конструкций (печные поды, рамы, вьюшки, арматура);



		<p>исторические конструкции башни, включая пирамидальную крышу, лестницу, балкон</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-местоположение,</li><li>-габариты</li><li>-историческая система врезки, материал (дерево)</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- исторические конструкции стропильной системы крыши в чердачном пространстве,</li><li>- местоположение,</li><li>- габариты</li><li>- материал (дерево), отметки;</li></ul>	 
--	--	--	--

3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>Историческое архитектурно-художественное решение фасадов в приемах модерна:</p> <p>асимметричная композиция фасадов с трапециевидными завершениями центральных объемов в три световые оси;</p> <p>историческое цветовое решение фасадов с выделением декоративных элементов (по результатам стратиграфических расчисток);</p>	

		<p>гладкий характер фасадных поверхностей с выступающими декоративными элементами оконных и дверных обрамлений, консолей карнизных свесов и декоративных накладных элементов (на башне)</p> <p>историческая обшивка стен в вертикальном направлении гладкой и калеваной доской,</p> <p>исторический карниз на уровне верхнего обреза цоколя, сформированный горизонтально расположенными досками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- историческое местоположение,</li> <li>- исторический профиль (прямоугольный),</li> <li>исторический материал (дерево);</li> </ul> <p>историческое декоративное решение свесов кровли основного объема ризалитов, башни:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ширина свеса кровли</li> <li>- материал (дерево), расположение и шаг дощатой обшивки</li> <li>- исторические декорированные консольные элементы (материал – дерево, техника – резьба, характер врезки)</li> <li>- исторические декоративные тяги на стыке обшивки стен и карнизных свесов (материал – дерево, профили)</li> </ul> <p>исторические дверные и оконные проемы, в том числе тройные проемы фасадов центральных объемов, ризалитов, окна боковых фасадов мезонинов, башни:</p> <p>исторические местоположение, - габариты, - конфигурация (прямоугольные вертикально и горизонтально ориентированные)</p>	
--	--	--	---

исторические оконные  
заполнения:

исторические материал (дерево),  
рисунок расстекловки,  
профилировка коробок, рам,  
калевок,

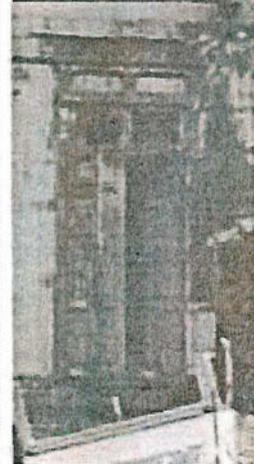


исторические дверные заполнения,  
двупольные филенчатые, в том  
числе с остеклением и с  
остекленными фрамугами;



исторические элементы декора  
фасада:

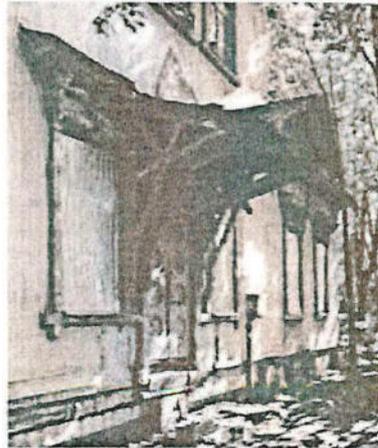
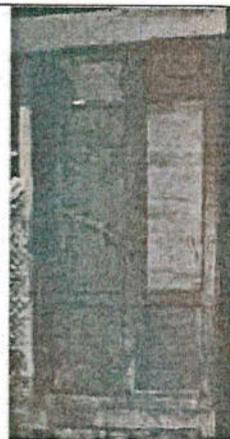
обрамления оконных и дверных  
проемов, в том числе наличники с  
прямыми сандриками и консолями  
и элементы фахверка  
- исторические местоположение,  
- материал (дерево)  
- техника (резьба, в том числе,  
пропильная (ограждение балкона  
башни), механическая и столярная

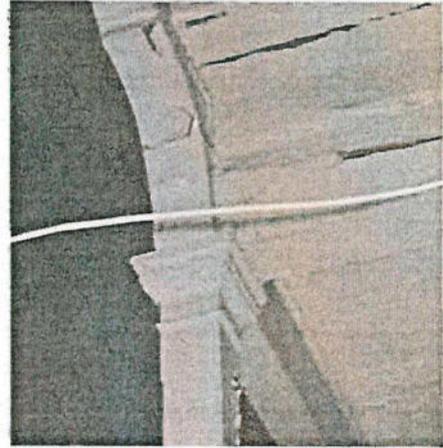


обработка) ;

историческое декоративное  
обрамление дверного проема  
главного входа, в единой  
композиции, включая:  
двускатный козырек в виде  
разорванного фронтона на  
сдвоенных тесаных кронштейнах с  
подшивкой калеваной доской по  
нижней поверхности козырька  
- историческое местоположение  
- исторический материал (дерево)  
- техника (резьба, теска)  
- исторический материал окрытия  
(металл),  
- исторический рисунок, профиль,  
шаг подшивки нижней поверхности  
козырька.

наличники примыкающих к  
входному проему по сторонам  
оконных проемов, соединенные в  
единую конструкцию с  
обрамлением дверного проема,  
прямоугольные, с прямыми  
профилированными сандриками на  
резных консолях, с врезанными в  
наличники кронштейнами  
козырька.



		<p>балкон деревянный (на западном фасаде башни), ограждение балкона деревянное с прорезным орнаментом;</p>	
5	<p>Декоративно - художественная и (или) цветовая отделка интерьеров:</p>	<p>архитектурно-декоративное решение деревянной трёхмаршевой парадной лестницы, в том числе:</p> <p>исторические деревянные ступени лестничных маршей (габариты, профилировка, способ врезки, материал - дерево)</p> <p>деревянное ограждение (из стоек и балясин) лестничных маршей и площадок</p> <p>-габариты, форма стоек, профили и характер соединения венчающих частей, техника изготовления (токарная обработка, теска) стоек и балясин,</p> <p>исторические деревянные столбы и кронштейны конструкции лестниц, декорированные резными элементами:</p> <p>- местоположение, габариты, форма, техника изготовления (механическая обработка, теска, резьба) профили капителей, баз, филенок, тяг в подшивке площадок, материал (дерево)</p> <p>историческое колористическое решение лестницы (по результатам стратиграфических расчисток).</p>	  

историческое декоративное решение оконных и дверных проемов в интерьерах здания:

исторические обрамления оконных и дверных проемов, в том числе объединенные конструктивно внутренние проемы на выходе из интерьера парадной лестницы в интерьеры 2-го этажа (дверной проем и парные оконные проемы по сторонам), исторические:

- местоположение,
- габариты,
- исторические подоконные доски,
- профилировки наличников и подоконных досок,
- материал (дерево),
- колористическое решение (по результатам стратиграфических расчисток);

исторические заполнения оконных проемов интерьеров (в том числе, снятые с исторических мест) исторические:

- местоположение,
- габариты,
- рисунок расстекловки,
- профили коробок, рам, калевок

исторические заполнения дверных проемов (в том числе, снятые с исторических мест) исторические:

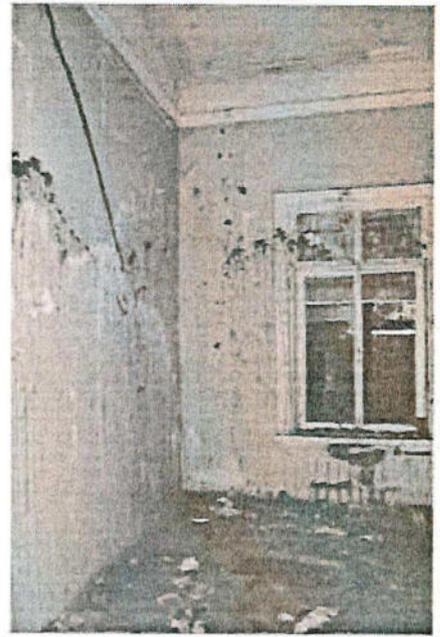
- тип (филенчатые), в том числе с остеклением, с остекленными фрамугами,
- местоположение,
- габариты,
- профили коробок, рам, калевок, филенок, отбойников.
- материал (дерево)
- колористическое решение (по результатам стратиграфических расчисток);



		<p>историческая комплексная декоративная отделка интерьера 1 этажа восточной части здания, в том числе:</p> <p>отделка нижних частей стен филленчатыми панелями, горизонтального и вертикального направления с общей направлением с общей горизонтальной тягой по верхней границе панелей (местоположение, нижние отметки, габариты, профилировка)</p> <p>исторический характер отделки верхних частей стен: гладкая штукатурка по дранке, клеевая окраска,</p> <p>исторический штукатурный лепной декор венчающих частей стен и потолка</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- падуга с рельефной тягой и порезкой (местоположение, размеры, рисунок, профили, материал – штукатурка),</li> <li>- декор потолка – рельефный лепной орнамент в углах интерьера и потолочная розетка в стилистике модерна с крюком для крепления люстры (исторические местоположение, рисунок – геометрический и растительный орнамент, материал – штукатурка, материал крюка – металл),</li> </ul> <p>историческое колористическое решение интерьера (по результатам стратиграфических расчисток);</p>	
--	--	--	--

исторический декор завершения стен и потолка – профилированная падуга и зеркало потолка интерьера комнаты 1 этажа (материал штукатурка, местоположение, профили;

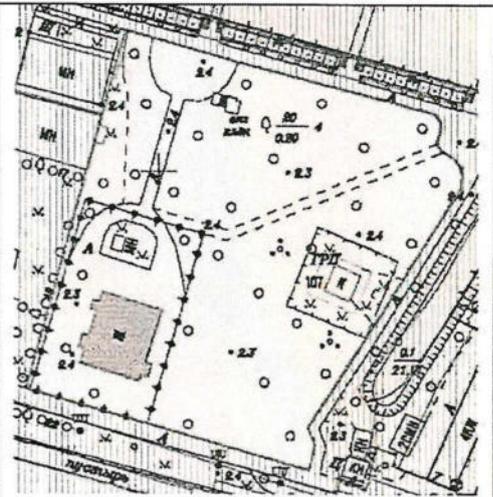
Историческая форма (габариты, конфигурация в плане, остатки изразцовой отделки) угловых и пристенных печей.



II. «Сад»

историческое регулярное  
объемно-планировочное решение  
сада;

старовозрастные насаждения  
(дубы, каштаны, липы, клёны), в  
том числе в аллеиных посадках.



Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, лит. Б (согласно распоряжению КГИОП от 06.05.2016 № 10-173: Санкт-Петербург, Петровская коса, дом 9, литера Б)



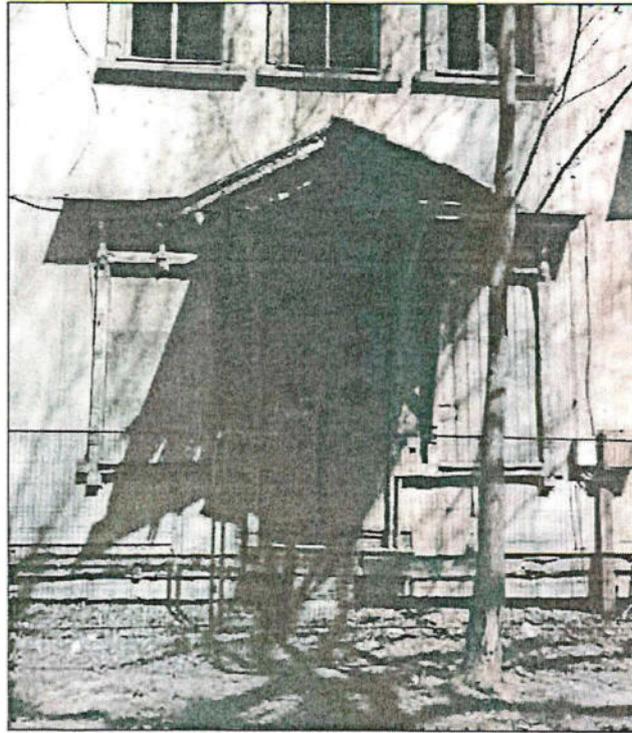
1. «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом». Южный фасад.



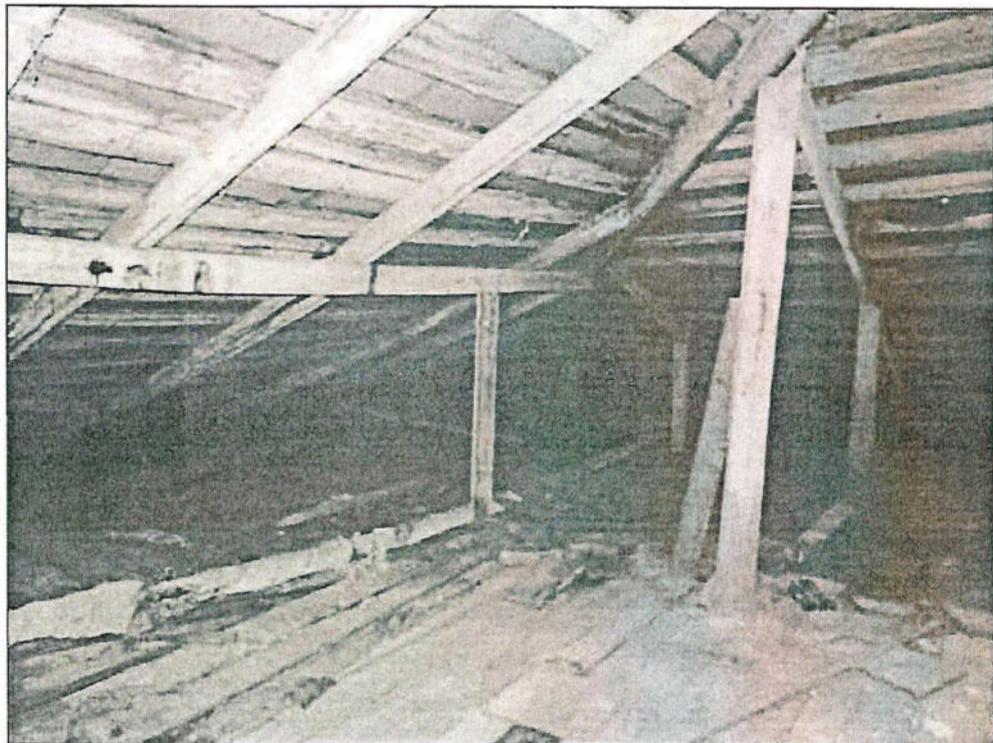
2. «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом». Северный фасад.



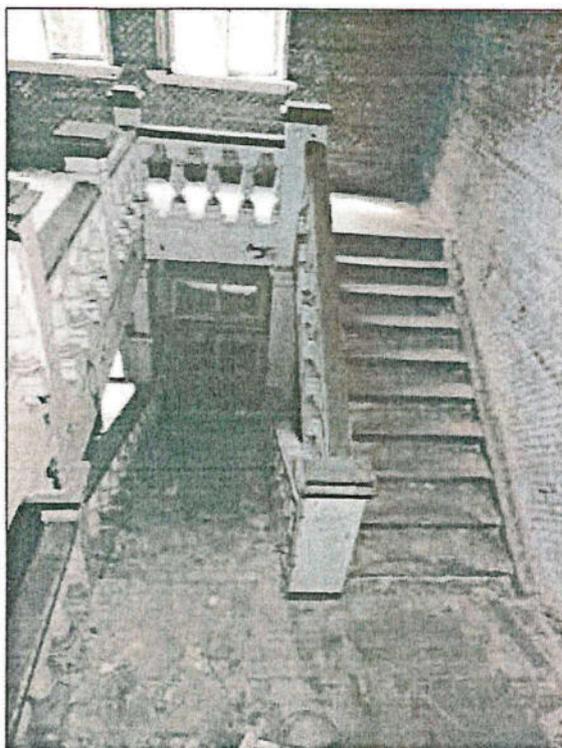
3. «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом». Вид с юго-востока.



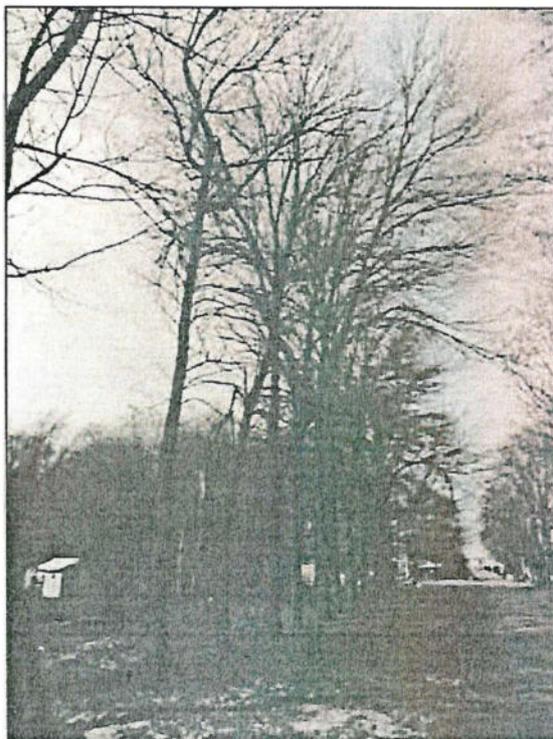
4. «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко» с садом». Южный фасад. Фрагмент.



5. Стропильная система. Фрагмент.



6. Парадная лестница. Фрагмент.



7. «Сад». Рядовая посадка деревьев в северной части участка (съемка с востока на запад).



8. «Сад». Рядовая посадка деревьев в западной части участка (съемка с севера на юг).



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

**Дата выдачи:**

15.04.2015

**Документы-основания:** • Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом от 03.03.2015 №147-рк

**Субъект (субъекты) права:** Санкт-Петербургское государственное бюджетное образовательное учреждение дополнительного образования детей специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва "Школа высшего спортивного мастерства по водным видам спорта", ИНН: 7813008658, ОГРН: 1037828009130

**Вид права:** Оперативное управление

**Кадастровый(условный) номер:** 78:07:0321201:1022

**Объект права:** административное (учрежденческое), назначение: нежилое, площадь 899,4 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Петровская коса, д.9, лит.Б

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/031-78/079/007/2015-305/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

78-78/031-78/079/007/2015-305/2

Скуратова О.С.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ  
НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Петроградского района  
13

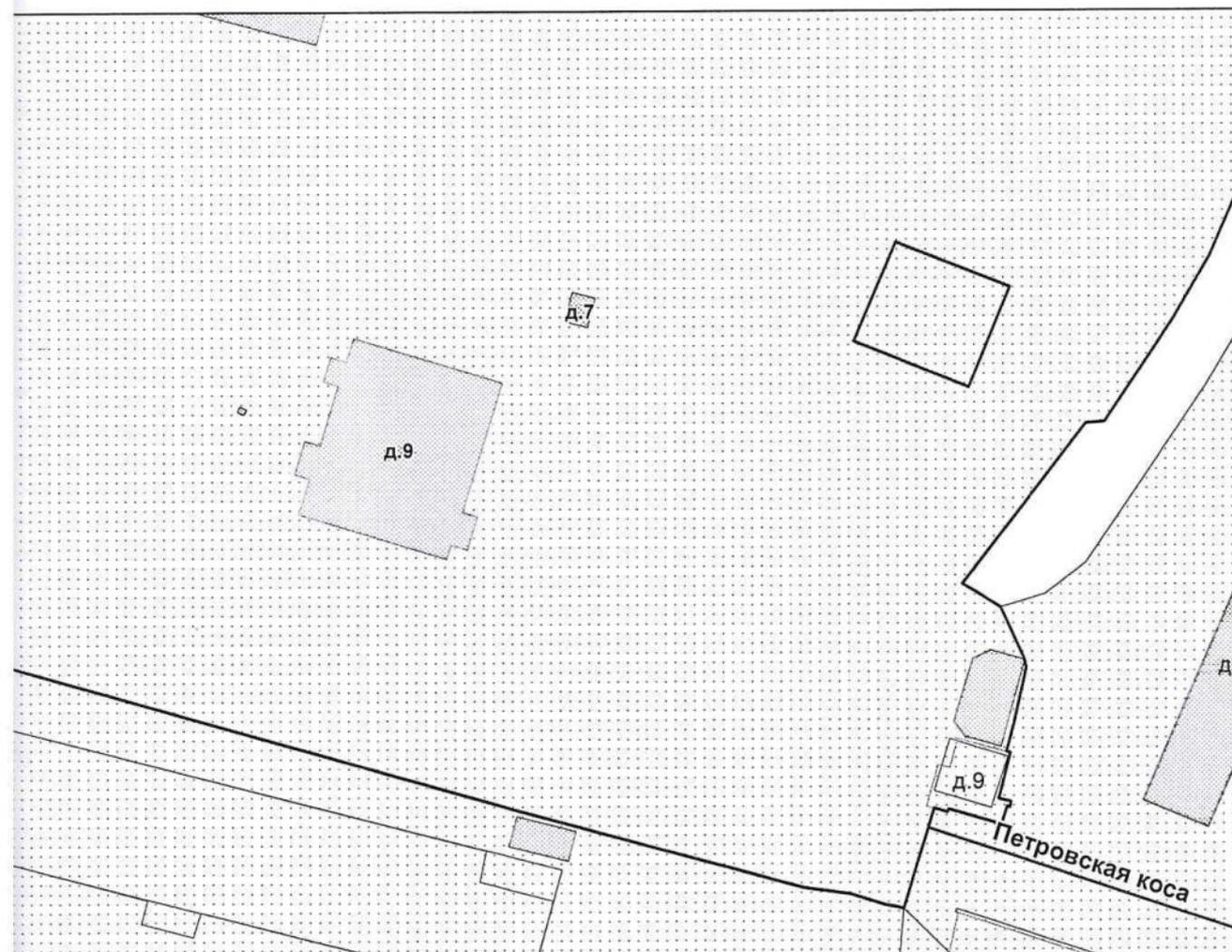
«05» 2022

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание      **Административное здание яхт-клуба**  
район            **Петроградский**  
город            **город Санкт-Петербург**  
улица (пер.)    **Петровская коса, дом 9, литера Б**

Квартал № **3212А**  
Инвентарный № **11/01-1430**

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:1000





## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Б  
Группа капитальности: IV

Год постройки: 1910  
Вид внутренней отделки:

Число этажей: 1-2  
простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструктор. эл-тов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	осадка нарушения кладки	9		9	55	4.95	
2	а. Стены и их наружная отделка	деревянные каркасные	сквозные трещины, отсутствие дранки, искривление горизонтальных линий	21		21	55	11.55	
	б. Перегородки	деревянные							
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное	деревянные оштукатуренные	продольные трещины, отсутствие дранки, ошутимая вибрация	14		14	55	7.70
		надподвальное							
4	Крыша	деревянная стропильная; металлическая	Стропила, обрешетка и сопряжения поражены гнилью(провесы, неровности крыши и т. д.)	4		4	60	2.40	
5	Полы	дощатые, окрашены; Линолеумные; паркетные; из керамической плитки	Отсутствуют на 80%.	8		8	80	6.40	
6	Проемы	Оконные	двойные створные						
		Дверные	филенчатые, окрашены	Полное расстройство дверных полотен и коробок (колод); массовые поражения гнилью и жучком	10		10	65	6.50
7	Внутренняя отделка	мокрая штукатурка стен и потолков; окраска масляная; известковая окраска	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой, на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины	16		16	80	12.80	
8	Санитарно-технические устройства	Отопление	от собственной котельной на твердом топливе	Массовое проржавление трубопровода с большим количеством следов прежних ремонтов.	9	-4.7	9.9	80	7.92
		Водопровод	от городской центральной сети			+4.1			
		Канализация	сброс в гор.сеть						
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение	открытая проводка						
		Радио	открытая проводка				+0.8		
		Телефон	открытая проводка				+0.7		
		Вентиляция	естественная						
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы								
Итого				91.0		91.9		60.22	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{60.22 \times 100}{91.9} = 66.0\%$$

## VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:  
Группа капитальности:

Год постройки:  
Вид внутренней отделки:

Число этажей:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
Итого				100		100		

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \frac{\text{гр.9} \times 100}{100} = \text{гр.9} \%$$

### VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:  
Группа капитальности:

Год постройки:  
Вид внутренней отделки:

Число этажей:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
Итого				100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \frac{\text{гр.9} \times 100}{100} = \text{гр.9} \%$

### IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

### X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок						
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
	Основное строение; Административное (учрежденческое)	28	85 а	куб. м	19.10	1.01					0.80				0.81	15.47	4449	68826	60	27530
																Всего:	68826		27530	
																	9543413		3817310	

Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, установленного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762



### ХIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Метаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

### ХIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	68826	27530					68826	27530
2012	9543413	3817310					9543413	3817310

« 26 » ноября 2012 г.

Исполнил  (Лапиньш А.Э.)

« 7 » ноября 2012 г.

Проверил  (Алексеева Н.В.)

« » ноября 2012 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Петроградского района  
(А.Н. Козодаев)



### ХV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

КОПИЯ  
ВЕРНА

Прошнуровано, пронумеровано,  
скреплено печатью 10 лист(ов)  
Начальник филиала  
(Прокопенко Н.Д.)

Дата 22.10. 2015г



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

17.06.2016№ 10-254

**Об определении предмета охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
«Дом управляющего Акционерного общества  
нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом»**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом», расположенного по адресу: Петровская коса, дом 9, литера Б, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

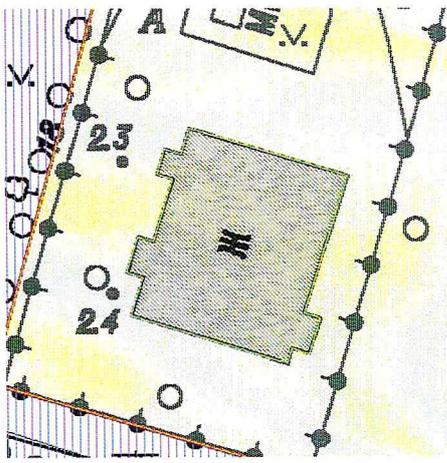
3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –  
начальник управления  
государственного учета  
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Предмет охраны  
 объекта культурного наследия регионального значения  
 «Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К» с садом»,  
 расположенного по адресу:  
 Санкт-Петербург, Петровская коса, 9, лит.Б

I. Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и К»

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Элемент предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>одно-двухэтажное разновысотное здание на цоколе с мезонинами и трехярусной, квадратной в плане, башней:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- исторические габариты,</li> <li>- историческая конфигурация плана</li> <li>- историческое местоположение наружных крылец;</li> </ul> <p>историческая крыша сложной конфигурации (многоскатная):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- исторические форма и габариты,</li> <li>- исторические высотные отметки коньков, широкие карнизные свесы с деревянной подшивкой и консолями;</li> </ul> <p>историческая башня с пирамидальным завершением со шпилем (утрачен, подлежит воссозданию в соответствии с исторической иконографией) и балконом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- габариты, конфигурация, высотные отметки;</li> </ul> <p>дымовые трубы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- историческое местоположение,</li> <li>- габариты, форма, профилированное завершение,</li> <li>- материал ( кладка из красного</li> </ul>	  

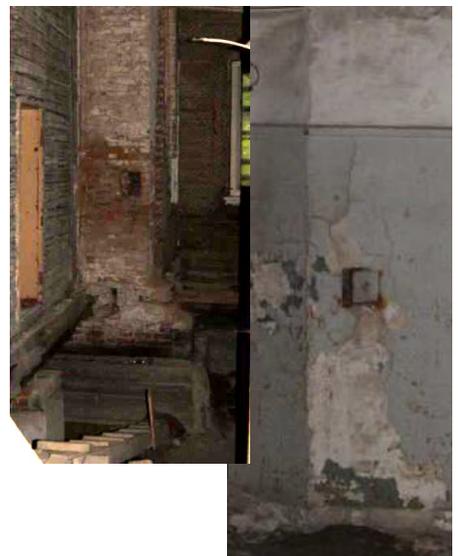
		<p>кирпича, штукатурка)</p> <p>материал окрытия кровли – металл;</p> <p>исторический размер и рисунок фальцев окрытия.</p>	
2	<p>Конструктив ная система здания:</p>	<p>исторические конструкции: исторические наружные и внутренние капитальные стены: - местоположение, - материал (дерево)</p> <p>цоколь - историческое местоположение, - исторические отметки;</p> <p>исторические межэтажные плоские перекрытия: - местоположение - материал (дерево) - исторические отметки</p> <p>историческая парадная лестница: - местоположение, - тип (трехмаршевая), - материал (дерево) - конструкция (на столбах, консолях и косоурах), исторический характер стыкования ступеней и косоуров,</p>	

- исторические конструкции площадок (деревянные по металлическим двутавровым балкам), историческая подшивка нижней поверхности площадок (материал – дерево, профили)  
- исторические перильные ограждения (материал – дерево, техника – столярная и токарная обработка, габариты, профилировки, в том числе балясин, стоек и перил);

исторический входной тамбур главного входа с остекленными фрамугами:

- местоположение
- конструкции,
- габариты,
- материал (дерево),

исторические конструкции печей и системы каналов дымоходов:  
- местоположение,  
- материал (кладка из красного кирпича),  
- габариты,  
- металлические детали конструкций (печные поды, рамы, вьюшки, арматура);

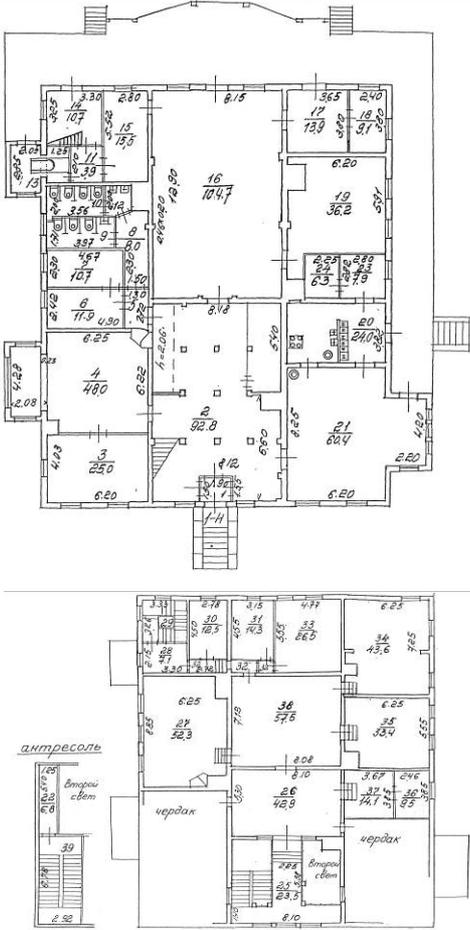


исторические конструкции башни, включая пирамидальную крышу, лестницу, балкон  
-местоположение,  
-габариты  
-историческая система врезки, материал (дерево)



- исторические конструкции стропильной системы крыши в чердачном пространстве,  
- местоположение,  
- габариты  
- материал (дерево), отметки;



3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>Историческое архитектурно-художественное решение фасадов в приемах модерна:</p> <p>асимметричная композиция фасадов с трапециевидными завершениями центральных объемов в три световые оси;</p> <p>историческое цветовое решение фасадов с выделением декоративных элементов (по результатам стратиграфических расчисток);</p>	

гладкий характер фасадных поверхностей с выступающими декоративными элементами оконных и дверных обрамлений, консолей карнизных свесов и декоративных накладных элементов (на башне)

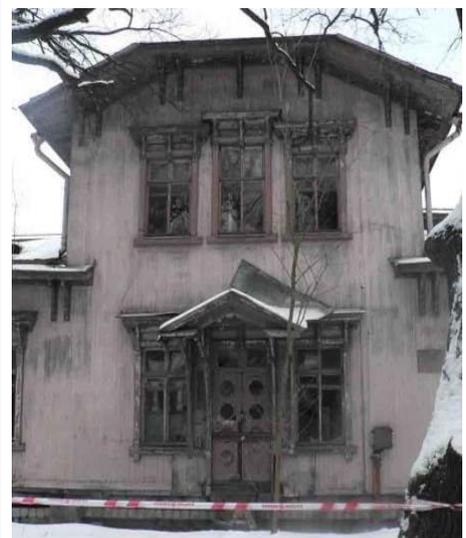
историческая обшивка стен в вертикальном направлении гладкой и калеваной доской,

исторический карниз на уровне верхнего обреза цоколя, сформированный горизонтально расположенными досками:  
- историческое местоположение,  
- исторический профиль (прямоугольный),  
исторический материал (дерево);

историческое декоративное решение свесов кровли основного объема ризалитов, башни:  
- ширина свеса кровли  
- материал (дерево), расположение и шаг дощатой обшивки  
- исторические декорированные консольные элементы (материал – дерево, техника – резьба, характер врезки)  
- исторические декоративные тяги на стыке обшивки стен и карнизных свесов (материал – дерево, профили)

исторические дверные и оконные проемы, в том числе тройные проемы фасадов центральных объемов, ризалитов, окна боковых фасадов мезонинов, башни:

исторические местоположение, - габариты, - конфигурация (прямоугольные вертикально и горизонтально ориентированные)



исторические оконные  
заполнения:

исторические материал (дерево),  
рисунок расстекловки,  
профилировка коробок, рам,  
калевок,

исторические дверные заполнения,  
двупольные филенчатые, в том  
числе с остеклением и с  
остекленными фрамугами;

исторические элементы декора  
фасада:

обрамления оконных и дверных  
проемов, в том числе наличники с  
прямыми сандриками и консолями  
и элементы фахверка  
- исторические местоположение,  
- материал (дерево)  
- техника (резьба, в том числе,  
пропильная (ограждение балкона  
башни), механическая и столярная



обработка) ;

историческое декоративное обрамление дверного проема главного входа, в единой композиции, включая:  
двускатный козырек в виде разорванного фронтона на сдвоенных тесаных кронштейнах с подшивкой калеваной доской по нижней поверхности козырька  
- историческое местоположение  
- исторический материал (дерево)  
- техника (резьба, теска)  
- исторический материал окрытия (металл),  
- исторический рисунок, профиль, шаг подшивки нижней поверхности козырька.

наличники примыкающих к входному проему по сторонам оконных проемов, соединенные в единую конструкцию с обрамлением дверного проема, прямоугольные, с прямыми профилированными сандриками на резных консолях, с врезанными в наличники кронштейнами козырька.



		<p>балкон деревянный (на западном фасаде башни), ограждение балкона деревянное с прорезным орнаментом;</p>	
5	<p>Декоративно - художественная и (или) цветовая отделка интерьеров:</p>	<p>архитектурно-декоративное решение деревянной трёхмаршевой парадной лестницы, в том числе:</p> <p>исторические деревянные ступени лестничных маршей (габариты, профилировка, способ врезки, материал - дерево)</p> <p>деревянное ограждение (из стоек и балясин) лестничных маршей и площадок</p> <p>-габариты, форма стоек, профили и характер соединения венчающих частей, техника изготовления (токарная обработка, теска) стоек и балясин,</p> <p>исторические деревянные столбы и кронштейны конструкции лестниц, декорированные резными элементами:</p> <p>- местоположение, габариты, форма, техника изготовления (механическая обработка, теска, резьба) профили капителей, баз, филенок, тяг в подшивке площадок, материал (дерево)</p> <p>историческое колористическое решение лестницы (по результатам стратиграфических расчисток).</p>	  

историческое декоративное решение оконных и дверных проемов в интерьерах здания:

исторические обрамления оконных и дверных проемов, в том числе объединенные конструктивно внутренние проемы на выходе из интерьера парадной лестницы в интерьеры 2-го этажа (дверной проем и парные оконные проемы по сторонам), исторические:

- местоположение,
- габариты,
- исторические подоконные доски,
- профилировки наличников и подоконных досок,
- материал (дерево),
- колористическое решение (по результатам стратиграфических расчисток);

исторические заполнения оконных проемов интерьеров (в том числе, снятые с исторических мест) исторические:

- местоположение,
- габариты,
- рисунок расстекловки,
- профили коробок, рам, калевок

исторические заполнения дверных проемов (в том числе, снятые с исторических мест) исторические:

- тип (филенчатые), в том числе с остеклением, с остекленными фрамугами,
- местоположение,
- габариты,
- профили коробок, рам, калевок, филенок, отбойников.
- материал (дерево)
- колористическое решение (по результатам стратиграфических расчисток);



историческая комплексная декоративная отделка интерьера 1 этажа восточной части здания, в том числе:

отделка нижних частей стен филленчатыми панелями, горизонтального и вертикального направления с общей горизонтальной тягой по верхней границе панелей (местоположение, нижние отметки, габариты, профилировка)

исторический характер отделки верхних частей стен: гладкая штукатурка по дранке, клеевая окраска,

исторический штукатурный лепной декор венчающих частей стен и потолка

- падуга с рельефной тягой и порезкой (местоположение, размеры, рисунок, профили, материал – штукатурка),

- декор потолка – рельефный лепной орнамент в углах интерьера и потолочная розетка в стилистике модерна с крюком для крепления люстры (исторические местоположение, рисунок – геометрический и растительный орнамент, материал – штукатурка, материал крюка – металл),

историческое колористическое решение интерьера (по результатам стратиграфических расчисток);



исторический декор завершения стен и потолка – профилированная падуга и зеркало потолка интерьера комнаты 1 этажа (материал штукатурка, местоположение, профили;



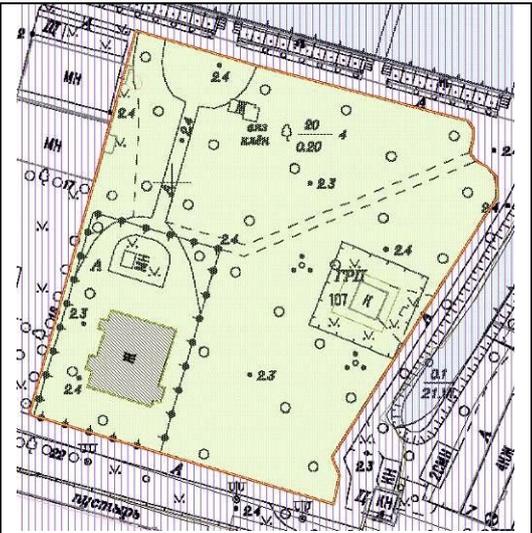
Историческая форма (габариты, конфигурация в плане, остатки изразцовой отделки) угловых и пристенных печей.



## II. «Сад»

историческое регулярное  
объемно-планировочное решение  
сада;

старовозрастные насаждения  
(дубы, каштаны, липы, клёны), в  
том числе в аллеиных посадках.



Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников

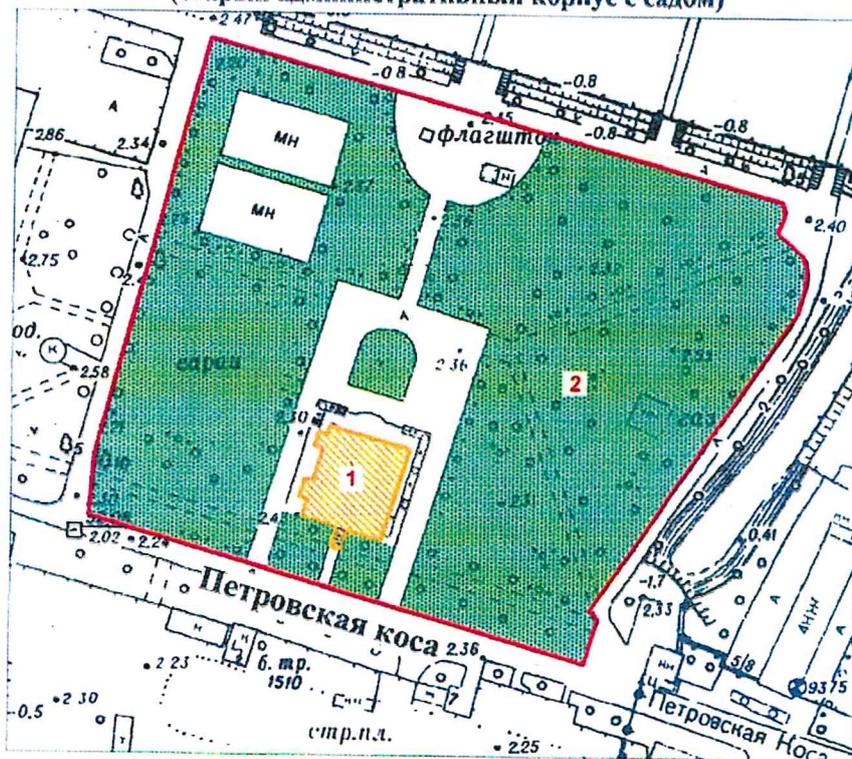


Б. М. Кириков

11 мая 2002

**План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Дом управляющего нефтеперегонной фирмы «Ропс и Ко» (деревянный, с садом)"**

г. Санкт-Петербург, Петровская коса, 9 (старый административный корпус с садом)



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия
-  зеленые насаждения

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

1. Дом управляющего
2. Сад





«Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко». Общий вид объекта культурного наследия. Фото 16 ноябр 2021 года



«Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко». Интерьеры. Лестница. Фото 16 ноябр 2021 года.



«Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко».  
Интерьеры. Фото 16 ноябр 2021 года.



«Дом управляющего Акционерного общества нефтеперегонных заводов «Ропс и Ко».  
Интерьеры. Лестница. Фото 16 ноябр 2021 года.