

**Акт по результатам
государственной историко-культурной экспертизы**

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Ленина, д.40, лит.А, - «Ремонт и приспособление для современного использования помещения 1-Н. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 40, лит. А», разработанной ООО «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ» (ООО «СТРОЙ-ПРОВЕРКА») в 2023 г. (Шифр: №58-ПД), с целью определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Санкт-Петербург

«21» сентября 2023 г.

1. Дата начала и окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии в период с 21 августа 2023 года по 21 сентября 2023 года (Приложения №9 - протоколы заседаний экспертной комиссии, Приложение №10 – копии договоров с экспертами).

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург, г. Кронштадт.

3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ» (ООО «СТРОЙ-ПРОВЕРКА»), генеральный директор Гиндин Вячеслав Юрьевич. Юридический адрес: 197082, г. Санкт-Петербург, ул. Камышовая, д.56, к.3, кв.48. ИНН: 7814258139; КПП:

781401001; ОГРН: 1157847236601; р/с: 40702810132280001240 в ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ»АО «АЛЬФА-БАНК».

4. Сведения об экспертах.

- *Председатель экспертной комиссии:*

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций. Приказ об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерства Культуры РФ от 20.07.2023 г № 2176.
Специальность	Гидротехническое строительство. Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ.
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	24 года
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта.
Объекты экспертизы	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ 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.

- *Ответственный секретарь экспертной комиссии:*

Фамилия, имя, отчество	Кондакова Елена Викторовна
Образование	Высшее - Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е.Репина
Специальность	Квалификация: Архитектор-художник; Специальность: «Архитектура»
Ученая степень (звание)	-
Место работы и должность	АО НРЦ «Тверьпроектреставрация», главный архитектор проекта

Стаж работы	37 лет
Реквизиты аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021г.
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 изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

- Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Хангу Людмила Александровна
Образование	Высшее – Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт. Приказ об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерства Культуры РФ от 20.07.2023 г № 2176.
Специальность	Городское строительство Квалификация: Инженер-строитель
Стаж работы	51 год
Место работы и должность	пенсионер
Объекты экспертизы	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ 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.

Отношения к заказчику:

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика:

• не заинтересованы в результатах исследования и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя, или третьих лиц.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569.

Настоящим подтверждаем, что мы несем ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого нам известно и понятно.

Председатель экспертной комиссии: *подписано _____ усиленной квалифицированной электронной подписью* Лавриновский М.С.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: *подписано _____ усиленной квалифицированной электронной подписью* Кондакова Е.В.

Член экспертной комиссии: *подписано _____ усиленной квалифицированной электронной подписью* Хангу Л.А.

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Ленина, д.40, лит.А, - «Ремонт и приспособление для современного использования помещения 1-Н. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 40, лит. А», разработанной ООО «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ» (ООО «СТРОЙ-ПРОВЕРКА») в 2023 г. (Шифр: №58-ПД), требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Ленина, д.40, лит.А, - «Ремонт и приспособление для современного использования помещения 1-Н. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 40, лит. А», разработанная ООО «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ

СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ» (ООО «СТРОЙ-ПРОВЕРКА») в 2023 г.
(Шифр: №58-ПД), в составе разделов:

Раздел 1. Предварительные работы

- 1.1. №58-ПД/ИРД Исходно-разрешительная документация
- 1.2. №58-ПД/ПИ Предварительные исследования
- 1.3. №58-ПД/ФФ Фотофиксация до начала проведения работ

Раздел 2. Комплексные научные исследования

- 2.1. №58-ПД/ИАБИ Историко-архивные и библиографические исследования
- 2.2. №58-ПД/ОЧ Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры)
- 2.3. №58-ПД/ИТИ.1 Инженерно-технические исследования. Часть 1. Строительные конструкции.
- 2.4. №58-ПД/ИТИ.2 Инженерно-технические исследования. Часть 2. Инженерные сети
- 2.5. №58-ПД/КНИ Отчет по комплексным научным исследованиям

Раздел 3. Проект ремонта приспособления

- 3.1. №58-ПД/ПЗ Пояснительная записка
- 3.2. №58-ПД/АР Архитектурные решения
- 3.3. №58-ПД/ЭО Электроосвещение и электроснабжение
- 3.4. №58-ПД/СКС Структурированная кабельная сеть. Локальная вычислительная сеть. Система телефонизации
- 3.5. №58-ПД/ОВ Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха
- 3.6. №58-ПД/ВК Система водоснабжения и водоотведения
- 3.7. №58-ПД/ТХ Технологические решения
- 3.8. №58-ПД/ПОР Проект организации работ

7. Перечень документов, представленных Заявителем:

- копия распоряжения КГИОП №325-рп от 08.06.2022 г. об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Приложение №4);
- копия распоряжения КГИОП №469-рп от 14.11.2022 г. об утверждении границ и режима использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Приложение №4);
- копия выписки из ЕГРН от 05.06.2023 г (Приложение № 4);
- копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 01-52-48/21 от 02.02.2021 г. (Приложение №4);
- копии технического паспорта на здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Ленина, д.40, лит.А, и поэтажных планов (Приложение №4);
- копия охранного обязательства №1939 от 17.05. 1991 г. (Приложение №4)
- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Ленина, д.40, лит.А, - «Ремонт и приспособление для современного использования помещения 1-Н. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 40, лит. А», разработанная ООО «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ

СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ» (ООО «СТРОЙ-ПРОВЕРКА») в 2023 г.
(Шифр: №58-ПД), в составе разделов:

Раздел 1. Предварительные работы

- | | | |
|------|------------|---|
| 1.1. | №58-ПД/ИРД | Исходно-разрешительная документация |
| 1.2. | №58-ПД/ПИ | Предварительные исследования |
| 1.3. | №58-ПД/ФФ | Фотофиксация до начала проведения работ |

Раздел 2. Комплексные научные исследования

- | | | |
|------|--------------|--|
| 2.1. | №58-ПД/ИАБИ | Историко-архивные и библиографические исследования |
| 2.2. | №58-ПД/ОЧ | Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры) |
| 2.3. | №58-ПД/ИТИ.1 | Инженерно-технические исследования. Часть 1. Строительные конструкции. |
| 2.4. | №58-ПД/ИТИ.2 | Инженерно-технические исследования. Часть 2. Инженерные сети |
| 2.5. | №58-ПД/КНИ | Отчет по комплексным научным исследованиям |

Раздел 3. Проект ремонта приспособления

- | | | |
|------|------------|--|
| 3.1. | №58-ПД/ПЗ | Пояснительная записка |
| 3.2. | №58-ПД/АР | Архитектурные решения |
| 3.3. | №58-ПД/ЭО | Электроосвещение и электроснабжение |
| 3.4. | №58-ПД/СКС | Структурированная кабельная сеть. Локальная вычислительная сеть. Система телефонизации |
| 3.5. | №58-ПД/ОВ | Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха |
| 3.6. | №58-ПД/ВК | Система водоснабжения и водоотведения |
| 3.7. | №58-ПД/ТХ | Технологические решения |
| 3.8. | №58-ПД/ПОР | Проект организации работ |

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат экспертизы.

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат экспертизы, отсутствуют.

9. Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов.

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569.

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- историко-библиографические изыскания, по результатам которых составлена краткая историческая справка и альбом иконографических материалов (Приложение №1 и №2);

- визуальный осмотр объекта и натурная фотофиксация фасадов здания и помещений 1-Н на момент начала проведения экспертизы, фотограф – государственный эксперт М.С. Лавриновский (Приложение № 3);

- проведен анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов: самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

Указанные исследования проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Ленина, д.40, лит.А, взят на государственную охрану на основании решения исполкома Ленгорсовета №644 от 06.08.1991 г. План границ объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» утвержден КГИОП 19.11.2003 г., затем распоряжением КГИОП от 14.11.2022 №469-рп. Охранное обязательство - №1939 от 17.05.1991 г. (Приложение №4). Сведений об оформлении паспорта памятника не имеется.

Предмет охраны объекта культурного наследия «Жилой дом» определен распоряжением КГИОП №325-рп от 08.06.2022 г. (Приложение №4).

10.1 Время возникновения объекта, даты основных изменений (перестроек, утрат, реконструктивных и ремонтно-реставрационных работ).

Объект находится в центральной части Кронштадта, на территории, которая в исторический период входила в состав 1-го полицейского участка Купеческой части Кронштадта.

Планировочная структура Кронштадта, сложившаяся в XVIII веке, носила регулярный характер, продиктованный близостью к Петербургу и использованием города как военно-морского центра. Каменное строительство велось с момента основания города, но наиболее активно стало развиваться ближе к концу XVIII века после принятия генерального плана Кронштадта 1785 г.

В 1829 г. был принят новый генеральный план. В планировочную структуру, сложившуюся в XVIII веке, были внесены коррективы, сыгравшие существенную роль в формировании городской застройки. Новые казенные здания возводились на местах, назначенных для них по плану. Обывателям, чьи дома по плану сносились, было разрешено отвести места для нового строительства в Кронштадте.

В этот период город был разделен на две части: Морскую и Купеческую и четыре отдельных квартала. По положению об устройстве Кронштадта, утвержденному 4 февраля

1833 года, создавался специальный Строительный комитет. Он должен был заботиться о прочности возводимых зданий, следить, чтобы здания служили к украшению города и содержались в исправности. Также в ведении комитета находился вопрос возведения и перестройки казенных зданий. Постройка деревянных зданий была запрещена на главных улицах города, в том числе Господской – будущий Николаевский проспект (ныне проспект Ленина). По этим улицам разрешалось строить только каменные здания¹.

В начале 1830-х гг. началась активная застройка главной улицы Купеческой части – Николаевского проспекта (ныне пр. Ленина). В изучаемом квартале на углу Николаевского проспекта и Цитадельской ул. (ныне ул. Сургина) в 1834-1842 гг. по проекту архитектора А.П. Брюллова было возведено каменное двухэтажное здание Градских присутственных мест (современный адрес: пр. Ленина, д.36) (Приложение №2, илл. 4). В начале XX века здесь располагалась Городская дума Кронштадта.

Изучаемый объект располагался в ближайшем соседстве со зданием Городской думой.

Точных данных о возникновении изучаемого объекта не имеется. Ряд неподтвержденных сведений относит возникновение здания к 1837 г. В современном техпаспорте на здание указана дата строительства объекта – 1936 г.

Архивных документальных или графических материалов, отражающих строительную историю объекта, в архивах обнаружено не было, вероятно - не сохранились.

В Российской национальной библиотеке (РНБ) и Российском государственном историческом архиве (РГИА) было выявлено несколько исторических общегородских планов периода XIX - нач XX века. На них пятно застройки изучаемого объекта не показано, а квартал, где здание расположено, показан схематически (Приложение №2, илл. 1-3). На генпланах вплоть до начала XX территория квартала показана желтым цветом, принятым для показания кварталов с частной обывательской застройкой.

Изучаемый объект зафиксирован на исторических фотографиях XX века – в застройке четной стороны Николаевского проспекта (Приложение №2, илл. 5-6). Судя по данным изображениям, здание в этот период было 3-х-этажным. Лицевой фасад, выходивший на проспект, был решен в формах эклектики. Главный вход был оснащен большим металлическим козырьком.

Отдельные сведения по объекту были выявлены в библиографических источниках. Дом представлял собой частное доходное владение, квартиры сдавались внаем. По данным на 1916 год владельцем являлся Гимбут В.А. В одном из помещений первого этажа находилась нотариальная контора.

В советский период объект сохранял жилую функцию.

В послевоенный период здание имело С-образную форму в плане, как видно на плане топосъемки 1984 г. (Приложение №2, илл. 6). Судя по архивным поэтажным планам, составленным в 1970 г. (Приложение №2, илл.7), в здании было две лестницы, входы на которые были организованы с главного фасада. Планировка помещений - коридорно-секционная.

В современном техпаспорте на здание указан год капитального ремонта – 1988 г. Точный состав работ неизвестен. Вероятно, в рамках именно этого капитального ремонта была осуществлена 3-х-этажная застройка со стороны дворового фасада, в результате

¹ Розадеев Б. А., Сомина Р. А., Клещева Л. С. Кронштадт. Л. 1977. С.15.

которой объемно-пространственная и планировочная структура здания изменилась. Объект получил прямоугольную плановую конфигурацию. По данным техпаспорта была проведена замена нескольких перекрытий, в том числе чердачного, были заменены лестницы на сборные железобетонные. В помещениях произведены перепланировки с установкой новых стен и перегородок и пробивкой новых проемов, как видно при сравнении поэтажных планов 1970 г. и современных.

10.2. Современное состояние объекта, собственник или пользователь объекта.

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Ленина, д.40, лит.А, находится в центральной части Кронштадта, в квартале, ограниченном с севера – улицей Сургина, с юга – улицей Мартынова, с запада – проспектом Ленина, с востока - проспектом Карла Маркса. Здание 3-х-этажное, без подвала, прямоугольное в плане, поставлено по красной линии застройки улицы Ленина.

Лицевые фасады (западный и южный) обращены на улицы Ленина и Мартынова соответственно. Восточный фасад обращен на внутривортовую территорию. Лицевые фасады решены в стилистике неоклассики, с применением классических декоративных элементов, таких как: треугольные сандрики, имитация замковых камней. Центр композиции западного фасада выделен небольшой раскреповкой, фланкированной плоскими пилястрами ионического ордера на высоту 2-3 этажей. В уровне первого этажа применен линейный руст. Цоколь на лицевых фасадах облицован гранитом. Дворовый фасад решен довольно лаконично: фасадные стены гладко оштукатурены, окрашены охрой, с выделением белым цветом венчающего профилированного карниза. Невысокий цоколь выполнен из известняковой плиты. Дверные и оконные проемы на фасадах прямоугольные. Заполнения проемов – современные, деревянные или из металлопластика. Входы в здание, в том числе и главный вход, расположенный по центральной оси главного фасада, оснащены металлическими козырьками.

Состояние капитальных конструкций удовлетворительное. Процент износа, согласно данным техпаспорта, - 21%.

Пом. 1-Н располагается на первом этаже в южной части изучаемого здания. Вход в помещение 1-Н находится по первой с юга оси на дворевом фасаде. Наружная дверь - современная, металлическая, без остекления. Вход оснащен современным металлическим козырьком. Оконные заполнения – металлопластиковые, коричневого цвета. Планировка помещений коридорная. Отделка помещений 1-Н выполнена из современных материалов.

В настоящее время объект сохраняет жилую функцию, является многоквартирным жилым домом (См. Приложение №4). В первом этаже некоторые помещения используются под административные нужды, в частности: пом.1-Н, где размещается «Отдел вселения и регистрационного учета граждан ГКУ "Жилищное агентство Кронштадтского района СПб"».

11. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее 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. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

3. Копия Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 01-52-807/19-0-2 от 26.03.2019 г.

4. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектно-сметной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утверждённый приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 № 593-ст.

5. Российский государственный исторический архив (РГИА). Ф.1399. Оп. 2. Д.135. План г. Кронштадт. 1887 г.

6. Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб). Шифр Е 16618. Вид здания Городской думы Кронштадта. Перспектива Николаевского проспекта (ныне ул. Ленина).

7. Кронштадт на 1916 год: Справочная книга. Кронштадт. 1916.

8. Розадеев Б. А., Сомина Р. А., Клещева Л. С. Кронштадт. Л. 1977.

12. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы.

Экспертная оценка проектной документации выполнена в соответствии с требованиями главы VII Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

12.1. Проектная документация, представленная на экспертизу, была проанализирована экспертами в части соответствия проектных решений требованиям сохранения особенностей объекта культурного наследия, послуживших основанием для включения в Реестр (предмета охраны), согласно ст. 17. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

12.1.1. Проектная документация разработана ООО «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ» (ООО «СТРОЙ-ПРОВЕРКА») (лицензия №МКРФ 03964 от 28.12.2016 г.)

Проект выполнен с целью ремонта приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части пом. 1-Н. Проектом не предусмотрено изменение назначения объекта и изменение его особенностей, составляющих предмет охраны.

12.1.2. При подготовке проектной документации специалистами ООО «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ» (ООО «СТРОЙ-ПРОВЕРКА») выполнены комплексные научные исследования с целью получения исходных данных для разработки и обоснования проектных решений:

Проведены историко-архивные и библиографические изыскания для выявления исторических сведений и изображений объекта (результаты историко-библиографических изысканий изложены в разделе 2 - Комплексные научные исследования, подраздел: 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования, шифр №58-ПД/ИАБИ). Прделаны обмерные работы (раздел 2, подраздел 2.2. (Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры), шифр №58-ПД/ОЧ. В ходе архитектурно-обмерных работ выявлено наличие несогласованной перепланировки.

В результате несогласованной перепланировки имели место следующие работы (нумерация помещений в соответствии с обмерным планом 1-го этажа в части помещения 1-Н):

- Заложен дверной проем) во внутренней стене в осях В/4-6 (между помещениями №6 и №10).

- Демонтированы перегородки в помещении № 17, а также в части помещения № 6 установлен дверной блок в дверной проем в стене в осях В/7-8. В результате чего образовалось новое помещение в осях А-В/7-9.

- В помещении №15 было выполнено устройство встроенного шкафа. В результате чего образовалось новое помещение №20.

- В помещении №16 было выполнено устройство встроенных шкафов. В результате чего образовалось новые помещения №18 и №19.

- Демонтировано заполнение дверного проема (дверной блок) между помещениями №6 и №11.

- Демонтировано заполнение дверного проема (дверной блок) между помещениями №1 и №2.

- Выполнен монтаж коробов в помещениях №6, 12, 15, 17.

Проведена фотофиксация фасадов и интерьеров пом.1-Н (Раздел 1, подраздел 1.3. Фотофиксация до начала проведения работ, шифр №58-ПД/ФФ).

Данные обмеров и фотофиксации дали необходимую исходную информацию об основных параметрах объекта проектирования

В рамках проекта проведен комплекс необходимых изысканий (см. раздел 2 - Комплексные научные исследования, подраздел 2.3 - Инженерно-технические исследования, часть 1. Строительные конструкции, шифр №58-ПД/ИТИ.1, и подраздел 2.4. Инженерно-технические исследования. Часть 2. Инженерные сети, шифр №58-ПД/ИТИ.2). По итогам обследования даны выводы о состоянии строительных конструкций и сетей здания в границах обследования (подраздел 2.5. Отчет по комплексным научным исследованиям, шифр №58-ПД/КНИ).

Фундаменты – бутовые ленточные. Перекрытия – из сборных железобетонных плит. Наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные. Лестницы сборные железобетонные, двухмаршевые по косоурам. Оконные заполнения – поздние, металлопластиковые, их состояние - удовлетворительное. Наружное и внутренние дверные заполнения - поздние, деревянные, металлические. Состояние удовлетворительное. Состояние конструкций – работоспособное.

Сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, вентиляции, отопления и связи здания находятся в действующем состоянии. Состояние сетей – ограниченно-работоспособное.

12.1.3. Проектом разработаны архитектурные, конструктивные и технологические решения (изложены в разделе 3- Проект приспособления, подраздел 3.1. Пояснительная записка, шифр №58-ПД/ПЗ, подраздел 3.2. Архитектурные решения, шифр №58-ПД/АР, подраздел 3.7. Технологические решения, шифр №58-ПД/ТХ).

Проектом предусмотрена перепланировка помещений 1-Н для нужд пользователя – «Отдела вселения и регистрационного учета граждан ГКУ "Жилищное агентство Кронштадтского района СПб"», которая производится без изменения особенностей объекта культурного наследия, составляющих его предмет охраны. В результате перепланировки формируется новая планировка помещения 1-Н, с учетом особенностей

организации помещений в соответствии с их функциональным назначением, с устройством отдельных санузлов для сотрудников и посетителей (в т.ч. доступные для маломобильных групп населения).

Проектом предусматриваются следующие виды работ (нумерация помещений согласно обмерного плана-1 го этажа в части помещения 1-Н):

- демонтаж встроенных шкафов (помещения №18-№20);
- демонтаж перегородок из ГКЛ между помещениями №2 и №6, №3 и №5;
- демонтаж кирпичной перегородки между помещениями №1 и №2 (расположена в осях В-Г/2). Данная перегородка не является исторической и предметом охраны, так как часть здания в осях В-Д/1-6 является поздней пристройкой к исторической П-образной в плане конфигурации. Предположительно в 1988г. в рамках капитального ремонта здание было перестроено до прямоугольной в плане конфигурации;
- демонтаж деревянных каркасных перегородок между помещениями №7 и №8;
- демонтаж кирпичных перегородок между помещениями №6, 12, 13, 14. Данные перегородки некапитальные, не являются элементами предмета охраны;
- демонтаж части кирпичной перегородки между помещениями №5 и №6 (расположена в осях В-Г/4-5). Данная часть перегородки не является исторической и элементом предмета охраны, так как часть здания в осях В-Д/1-6 является поздней пристройкой к исторической П-образной в плане конфигурации. Предположительно в 1988г. в рамках капитального ремонта здание было перестроено до прямоугольной в плане конфигурации;
- возведение перегородок из гипсокартонных листов (ГКЛ) по системе "КНАУФ" с одинарным металлическим каркасом и обшивкой с обеих сторон с заполнением минватой. Предел огнестойкости - не менее EI45 (с применением КНАУФ-листов ГСП-А);
- установка разделительных перегородок из алюминиевого каркаса для отделения зоны посетителей и зоны сотрудников;
- пробивка нового дверного проема в кирпичной перегородке между помещениями №1 и №4 (в осях В-Г/1-2). Данная перегородка не является исторической и не входит в перечень элементов предмета охраны, так как часть здания в осях В-Д/1-6 является поздней пристройкой к исторической П-образной в плане конфигурации, осуществленной в 1988г. в рамках капитального ремонта здания;
- разборка ранее зашитого ГКЛ дверного проема в перегородке между помещениями №5 и №6. Увеличение габаритов дверных проемов при разборке не предусмотрено;
- разборка ранее заложенного дверного проема во внутренней стене в осях В/4-6 (между помещениями №6 и №10). Увеличение габаритов дверных проемов при разборке не предусмотрено;
- заделка дверного проема в перегородке между помещениями №3 и №4 (в осях В-Г/2) гипсокартонными листами (ГКЛ) по системе "КНАУФ" с одинарным металлическим каркасом и обшивкой с обеих сторон с заполнением минватой. Заделка проема производится по функциональным особенностям работы организации – с целью обособления рабочих кабинетов сотрудников. При этом данный проем расположен в части здания в осях В-Д/1-6, которая является поздней пристройкой к исторической П-образной в плане конфигурации. Предположительно в 1988г. в рамках капитального ремонта здание было перестроено до прямоугольной в плане конфигурации;

– заделка дверного проема во внутренней стене в осях Б-В/4 (между помещениями №7 и №10) гипсокартонными листами (ГКЛ) по системе "КНАУФ" с одинарным металлическим каркасом и обшивкой с обеих сторон с заполнением минватой. Заделка проема производится по функциональным особенностям работы организации – с целью обеспечения функционального разделения и обособления помещения для приема граждан и рабочих кабинетов сотрудников. При этом заделка производится гипсокартонными листами по металлическому каркасу и данное решение является обратимым. Данное решение не нарушает предмет охраны, не оказывает влияния на объемно-пространственные и конструктивные решения здания;

– заделка дверного проема во внутренней стене в осях В-Г/1 (между помещениями №1 и жилой частью здания) гипсокартонными листами (ГКЛ) по системе "КНАУФ" с одинарным металлическим каркасом и обшивкой с обеих сторон с заполнением минватой. Предел огнестойкости - не менее EI45 (с применением КНАУФ-листов ГСП-А). Заделка производится согласно требованиям СП 4.13130.2013 п. 5.2.2: помещения должны быть отделены от жилой части противопожарными перегородками 1-го типа без проемов. При этом заделка дверного проема производится со стороны помещения 1-Н, со стороны жилой части здания существующий дверной блок сохраняется. Заделка производится гипсокартонными листами по металлическому каркасу и данное решение является обратимым. Данное решение не нарушает предмет охраны, не оказывает влияния на объемно-пространственные и конструктивные решения здания;

– замена санитарно-технического оборудования.

Проектируемые перегородки из ГКЛ и подлежащие заделке проемы в стене/перегородке - перегородка с однослойными (двухслойными) обшивками из КНАУФ-листов на одинарном металлическом каркасе с заполнением минватой.

Объемно-планировочные решения, предусмотренные в проекте, являются перепланировкой помещения, так как не происходит изменения параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройки, перестройки, расширения объекта, а также замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта.

Двери. Проектом не предусмотрено изменение местоположения, габаритов и конфигурации дверного проема в наружной стене. Проектом предусматривается полная замена всех внутренних дверных блоков.

Окна. Проектом не предусмотрено изменение местоположения, габаритов и конфигурации оконных проемов. Проектом предлагается привести расстекловку существующих металлопластиковых оконных заполнений в соответствие согласно историческому рисунку расстекловки, которая входит в перечень элементов предмета охраны. Предлагается для достижения исторического рисунка расстекловки добавление фальш-накладок в верхней (горизонтальной) и нижней левой створках оконных блоков. Проектом предусматривается установка пластиковых фальш-накладок коричневого цвета для соответствия историческому рисунку расстекловки в соответствии с предметом охраны.

Также проектом предусматривается ремонт оконных блоков (замена оконных приборов, замена уплотнительных прокладок), замена подоконных досок (демонтаж подоконных досок ПВХ и установленных под ними деревянных).

Полы. Предусмотрена полная замена напольных покрытий и частичная замена конструкций основания покрытия пола. Слои конструкции пола, подлежащие демонтажу,

представлены в Экспликации полов (демонтаж) (см. раздел АР, л. 5, шифр 58-ПД/АР). Проектируемые полы выполняются в соответствии с Экспликацией полов (см. раздел АР, л. 19, шифр 58-ПД/АР). В коридорах, кабинетах с приемом посетителей и помещениях с влажным режимом покрытие пола выполняется из керамогранита, в остальных помещениях – из ламината.

Отделка помещений. Проектом предусмотрен демонтаж поздней отделки стен и потолков: отбойных досок, декоративных панелей из МДФ и ПВХ, обшивки из ГКЛ, керамической плитки, обоев и подвесных потолков. Отделка помещений выполняется согласно Ведомости отделки помещений (см. раздел АР, л. 21, шифр №58/ПД-АР).

Проектом не предусмотрено изменений в части наружных и внутренних капитальных стен, а также не предусмотрено изменение перекрытий.

В части перегородок предложены следующие решения: проектируемые перегородки из ГКЛ, кроме оговоренных, и подлежащие заделке проемы в стене/перегородке – на одинарном металлическом каркасе марки С111 по каталогу «Knauf» толщиной 100 мм с однослойной облицовкой ГКЛ с заполнением минватой. Перегородки помещений № 13-14 – перегородки марки С112 толщиной 100 мм по каталогу «Knauf» с двухслойной облицовкой ГКЛВО листами с заполнением минватой. Предел огнестойкости конструкций из ГКЛ – не менее EI45 (с применением КНАУФ-листов ГСП-А).

В помещениях №6 и №18 возводятся офисные перегородки (не на всю высоту помещения) на алюминиевом каркасе с заполнением из ЛДСП и закаленного стекла, безопасного для строительства. Данные перегородки предназначены для разделения индивидуальных рабочих мест операторов и приема посетителей.

Проектом предложены следующие решения в части инженерного оборудования, сетей и систем инженерно-технического обеспечения.

Электроснабжение. Электроснабжение проектируемых помещений предусматривается от существующего РУ-0,38кВ. Групповая сеть электроосвещения и распределительная сеть электрооборудования выполняются кабелем с медными жилами в оболочке из трудногорючих материалов прокладываемым за подвесными потолками, и скрыто в штробах стен. Подвесные потолки, перегородки, перекрытия и обшивка стен выполнены из негорючих материалов (НГ, Г1). Все соединения и ответвления выполняются в ответвительных коробках пайкой, сваркой, опрессовкой в гильзах или с помощью сжимов. Для каждой групповой линии предусмотрен отдельный защитный проводник желто-зеленого цвета. Объединение защитного и рабочих нулевых проводников категорически запрещается.

Сети связи. Структурированная кабельная сеть предусматривает подключение персональных компьютеров к центральному серверу, передача и прием информационных сообщений по сети интернет и подключение к телефонной сети через оборудование, обслуживающее Санкт-Петербургским Государственным Унитарным Предприятием «АТС Смольного». Структурированная кабельная система, в соответствии с техническим заданием, является внутренней. Предусматривается перенос активного оборудования с резервированным источником питания силами СПб ГУП «АТС Смольного» в помещение №16.

Система водоснабжения и водоотведения. Проектом предусмотрены следующие системы: водопровод хозяйственно-питьевой системы холодного водоснабжения В1, водопровод хозяйственно-питьевой системы горячего водоснабжения ТЗ, канализация

самотечная хозяйственно-бытовая К1. Холодное и горячее хозяйственно-питьевое водоснабжение предусмотрено от существующих стояков системы водоснабжения здания. В месте подключения холодного и горячего хозяйственно-питьевого водоснабжение предусмотрена установка отсечных шаровых кранов. Схема холодного водоснабжения принята тройниковая. Отвод хозяйственно-бытовой сточной воды осуществляется при помощи системы самотечной хозяйственно-бытовой канализации в существующую внутреннюю сеть хозяйственно-бытовой канализации. Система водоснабжения В1, Т3 прокладывается из полипропиленовых труб марки PP-R PN25, рекомендуется приварить резьбу в местах стыковки старой металлической трубы и новой полипропиленовой трубы. Система К1 запроектирована из полипропиленовых труб с раструбом для внутренней канализации марки Ростерм, d50мм и d110мм по ГОСТ 32414-2013. Углы 90° в системе канализации К1 образуются путем соединения двух отводов под 45° или косоугольного тройника под 45° и отвода под 45°. Присоединение ответвления к стояку системы К1 выполнить через косую крестовину под 45°. Привязку выводов канализации уточнить по техническим картам оборудования. Монтаж систем водопровода и канализации производить в соответствии с действующими нормами и правилами на производство и прием работ.

Отопление. Проектом предусматривается замена отопительных приборов в помещении 1-Н, а также замена подводящих трубопроводов и стояков системы отопления в рассматриваемом помещении. В качестве отопительных приборов приняты биметаллические секционные радиаторы фирмы Rifar марки Base монтажной высотой 500мм. Отопительные приборы устанавливаются в нишах под окнами.

Вентиляция. Проектом предусмотрена естественная вытяжная общеобменная вентиляция для обеспечения нормируемых параметров микроклимата в рабочей зоне обслуживаемых помещений. Общеобменная вытяжная вентиляция из помещений туалетов и комнаты уборочного инвентаря предусмотрена при помощи вытяжных диффузоров, подключаемых к существующей системы вентиляции. Приточная вентиляция предусматривается естественная неорганизованная через оконные и дверные проемы.

Кондиционирование воздуха. Система кондиционирования проектом не предусматривается по условиям задания на проектирование к договору.

Монтаж и прием в эксплуатацию систем теплоснабжения и вентиляции производится согласно СП 73.13330.2016, "Внутренние санитарно-технические системы". Места прохода транзитных воздуховодов через стены, перегородки и перекрытия уплотнить негорючими материалами, обеспечивая нормируемый предел огнестойкости пересекаемой ограждающей конструкции. Пересечения сетей теплоснабжения, отопления с сетями вентиляции и водопровода, балками выполнить при монтаже по месту. После проведения монтажных работ предлагается выполнить исполнительную документацию (оформить акты скрытых работ) для последующей приемки.

Проектом предусмотрены **мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.** При приспособлении существующего помещения 1-Н при выполнении проектных решений в рамках «разумного приспособления» в уровне входа выделены специальные помещения для обслуживания инвалидов основными услугами, оказываемыми в помещении. Помещения, в которых проектом предусматривается доступ для МГН к местам обслуживания – помещения №№ 6, 9, 10, 14, 18 (нумерация согласно плану после перепланировки).

Учитывается, что ширина входного дверного проема, доступного для инвалидов на креслах-колясках, имеет ширину в свету не менее 0,9 м. Пребывание в помещении более пяти людей, относящихся к МГН всех групп мобильности, не предусмотрено. При ремонте и приспособления помещения 1-Н в тамбуре (пом. №12 по плану после перепланировки) обеспечено минимальное свободное пространство для разворота кресла-коляски на 180° – диаметром 1,4 м., не пересекающееся с зоной движения двери. В проемах дверей, доступных для МГН, допускаются пороги высотой не более 0,014 м. Ширина путей движения (в коридорах) в пределах 1,3–1,8 м. Предусматривается организация разъездов (карманов) для кресел-колясок длиной не менее 2 м при общей с коридором ширине не менее 1,8 м в пределах прямой видимости следующего кармана. При движении по коридору инвалиду на кресле-коляске обеспечивается минимальное пространство для поворота на 90° – 1,2 х 1,2 м. В тупиковых коридорах обеспечена возможность разворота кресла-коляски на 180° (пространство диаметром 1,4 м). Ширину прохода в помещении с оборудованием и мебелью не менее 1,2 м. Предупреждающие тактильные напольные указатели не применяются, так как в помещении общественного назначения не предусмотрено пребывание более 50 человек-посетителей. В помещениях, в которых предусмотрен доступ МГН, ширина дверных полотен и открытых проемов в стене не менее 0,9 м. Дверные и открытые проемы с глубиной откоса в стене более 1,0 м шириной отсутствуют. Дверные проемы не должны иметь порогов и перепадов высот пола. Предусмотрено устройство санитарно –бытового помещения - универсальной кабины уборной.

Рассматриваемые проектные решения по ремонту и перепланировке не изменяют элемент предмета охраны, утвержденный Распоряжением КГИОП №325-рп от 08.06.2022 г., указанный в пункте 2 «Конструктивная система здания» - внутренние кирпичные капитальные стены: местоположение, материал (кирпич).

Поскольку в помещениях 1-Н не имеется охраняемой архитектурно-художественной отделки, предложенные работы по перепланировке, ремонту сетей предложения по отделке помещений с заменой дверных полотен, заменой отделки потолка, пола и стен, возможны и не оказывают негативного влияния на объект культурного наследия в целом.

Предложенное решение по воссозданию исторического рисунка и цвета оконных заполнений способствует сохранению элемента охраны, поименованного в пункте 3 «Архитектурно-художественное решение фасадов» - оконные заполнения: исторический рисунок расстекловки.

Предложенные работы по приспособлению для современного использования в части доступности для маломобильных групп населения возможны и не оказывают негативного влияния на объект культурного наследия в целом.

В составе проекта выполнен «Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия» (см. в составе раздела 1.Предварительные работы, подраздела 1.2. Предварительные исследования. Шифр №58-ПД/ПИ). Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Проектом ремонта и приспособления для современного использования помещения 1-Н предусматриваются следующие виды работ:

– демонтаж встроенных шкафов;

- демонтаж перегородок из ГКЛ;
- демонтаж каркасных деревянных перегородок;
- демонтаж кирпичных перегородок. Данные перегородки некапитальные, не являются элементами предмета охраны;
- демонтаж поздних заполнений внутренних дверных проемов;
- демонтаж поздней отделки стен, потолков, напольных покрытий и частичный демонтаж конструкций основания пола;
- устройство нового дверного проема в кирпичной перегородке. Данные перегородка не являются элементом предмета охраны;
- разборка ранее зашитого ГКЛ дверного проема Увеличение габаритов дверных проемов при разборке не предусмотрено;
- разборка ранее заложенного дверного проема во внутренней стене в осях В/4-6. Увеличение габаритов дверных проемов при разборке не предусмотрено;
- возведение новых перегородок из гипсокартонных листов (ГКЛ) по системе "КНАУФ" с одинарным металлическим каркасом и обшивкой с обеих сторон с заполнением минватой;
- установка разделительных перегородок из алюминиевого каркаса;
- заделка внутренних дверных проемов гипсокартонными листами (ГКЛ) по системе "КНАУФ" с одинарным металлическим каркасом и обшивкой с обеих сторон с заполнением минватой;
- ремонт оконных блоков (замена уплотнительных прокладок и приборов);
- установка пластиковых фальш-накладок коричневого цвета на существующие металлопластиковые оконные блоки для соответствия историческому рисунку расстекловки в соответствии с предметом охраны;
- ремонт наружной входной двери, расположенной на дворовом фасаде (ремонт и частичная замена поврежденных филёнчатых деревянных накладок, окраска);
- установка внутренних дверных блоков;
- ремонтно-восстановительные и отделочные работы (оштукатуривание, окраска, оклейка обоями, устройство подвесных потолков, облицовка керамической плиткой, замена подоконных досок);
- устройство новых напольных покрытий и основания пола;
- ремонт и замена инженерных сетей в помещении (сетей электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, отопления и вентиляции, структурированной кабельной сети, локальной вычислительной сети, системы телефонизации);
- замена санитарно-технического оборудования.

При проведении данных работ, указанных в Акте влияния сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия, и не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия

регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Ленина, д. 40, лит. А.

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г.Кронштадт, ул. Ленина, д. 40, лит. А, согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

12.2. По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г.Кронштадт, ул. Ленина, д. 40, лит. А., - «Ремонт и приспособление для современного использования помещения 1-Н. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 40, лит. А», разработанная ООО «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ» (ООО «СТРОЙ-ПРОВЕРКА») в 2023 г. (Шифр: №58-ПД), установлено следующее:

12.2.1. Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности - в соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

12.2.2. Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с заданием КГИОП № 01-52-48/21 от 02.02.2021 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, выданным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия - в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

12.2.3. В состав исходно-разрешительной документации включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации - в соответствии с п. 4 ст. 40. п. 4 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 №90-01-39-ГГ1.

12.2.4. Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5. 6 Федерального закона №73-ФЗ и

содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

12.2.5. Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

12.2.6. Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.

12.2.7. При выполнении работ по приспособлению обеспечивается сохранение предмета охраны изучаемого объекта в соответствии с Распоряжением КГИОП №325-рп от 08.06.2022 г. (Приложение № 4) и в соответствии с положениями ст. 40. 42. 43. 44 Федерального закона № 73-ФЗ.

12.2.8. Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ;

12.2.9. Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия - в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;

12.2.10. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия - в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ.

12.2.11. Предусмотренные проектной документацией работы в соответствии со ст. 44 Федерального закона от 22.06.2002 №73-ФЗ относятся к работам по ремонту объекта культурного наследия и не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

13. Вывод экспертизы.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Ленина, д. 40, лит. А, - «Ремонт и приспособление для современного использования помещения 1-Н. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 40, лит. А», разработанная ООО «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ» (ООО «СТРОЙ-ПРОВЕРКА») в 2023 г. (Шифр: №58-ПД), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: (**положительное заключение**).

14. Подписи экспертов и дата оформления заключения экспертизы.

Председатель экспертной комиссии: *подписано _____ усиленной
квалифицированной электронной
подписью*

Лавриновский М.С.
21.09.2023 г.

Ответственный секретарь подписано _____ усиленной
экспертной комиссии: квалифицированной электронной
подписью

Кондакова Е.В.
21.09.2023 г.

Член экспертной комиссии: подписано _____ усиленной
квалифицированной электронной
подписью

Хангу Л.А.
21.09.2023 г.

15. Перечень приложений к заключению экспертизы.

Приложение № 1. Историческая справка.

Приложение № 2. Историческая иконография.

Приложение № 3. Материалы фотофиксации.

Приложение № 4. Документы, предоставленные заказчиком.

Приложение № 5. Протоколы заседания экспертной комиссии.

Приложение №6. Копии договоров с экспертами.

**Приложение №1 к Акту
по результатам государственной историко-
культурной экспертизы**

проектной документации на проведение
работ по сохранению объекта культурного
наследия регионального значения «Жилой
дом», расположенного по адресу: Санкт-
Петербург, г. Кронштадт, ул. Ленина, д.40,
лит.А

Краткая историческая справка.

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д.40, лит.А, находится в центральной части города, в квартале, ограниченном с севера – улицей Сургина, с юга – улицей Мартынова, с запада – проспектом Ленина, с востока - проспектом Карла Маркса. Данный квартал в исторический период входил в состав 1-го полицейского участка Купеческой части Кронштадта.

Планировочная структура Кронштадта, сложившаяся в XVIII веке, носила регулярный характер, продиктованный близостью к Петербургу и использованием города как военно-морского центра. Каменное строительство велось с момента основания города, но наиболее активно стало развиваться ближе к концу XVIII века после принятия генерального плана Кронштадта 1785 г.

В 1829 г. был принят новый генеральный план. В планировочную структуру, сложившуюся в XVIII веке, были внесены коррективы, сыгравшие существенную роль в формировании городской застройки. Новые казенные здания возводились на местах, назначенных для них по плану. Обывателям, чьи дома по плану сносились, было разрешено отвести места для нового строительства в Кронштадте.

В этот период город был разделен на две части: Морскую и Купеческую и четыре отдельных квартала. По положению об устройстве Кронштадта, утвержденному 4 февраля 1833 года, создавался специальный Строительный комитет. Он должен был заботиться о прочности возводимых зданий, следить, чтобы здания служили к украшению города и содержались в исправности. Также в ведении комитета находился вопрос возведения и перестройки казенных зданий. Постройка деревянных зданий была запрещена на главных улицах города, в том числе Господской – будущий Николаевский проспект (ныне проспект Ленина). По этим улицам разрешалось строить только каменные здания².

В начале 1830-х гг. началась активная застройка главной улицы Купеческой части – Николаевского проспекта (ныне пр. Ленина). В изучаемом квартале на углу Николаевского проспекта и Цитадельской ул. (ныне ул. Сургина) в 1834-1842 гг. по проекту архитектора А.П. Брюллова было возведено каменное двухэтажное здание Градских присутственных мест (современный адрес: пр. Ленина, д.36) (илл. 4). В начале XX века здесь располагалась Городская дума Кронштадта³.

Изучаемый объект располагался в ближайшем соседстве с Городской думой.

² Розадеев Б. А., Сомина Р. А., Клещева Л. С. Кронштадт. Л. 1977. С.15.

³ Архив КГИОП. Инв. № 1122П. Здание Градских присутственных мест. Паспорт памятника. СПб. 2000.Л.5.

Точных данных о возникновении изучаемого объекта не имеется. Ряд неподтвержденных сведений относит возникновение здания к 1837 г. В современном техпаспорте на здание указана дата строительства объекта – 1936 г.

Архивных документальных или графических материалов, отражающих строительную историю объекта, в архивах обнаружено не было, вероятно - не сохранились.

В Российской национальной библиотеке (РНБ) и Российском государственном историческом архиве (РГИА) было выявлено несколько исторических общегородских планов периода XIX - нач XX века. На них пятно застройки изучаемого объекта не показано, а квартал, где здание расположено, показан схематически (Илл 1-3). На генпланах вплоть до начала XX территория квартала показана желтым цветом, принятым для показания кварталов с частной обывательской застройкой.

Изучаемый объект зафиксирован на исторических фотографиях XX века – в застройке четной стороны Николаевского проспекта (илл. 5-6). Судя по данным изображениям, здание в этот период было 3-х-этажным. Лицевой фасад, выходящий на проспект, был решен в формах эклектики. Главный вход был оснащен большим металлическим козырьком.

Отдельные сведения по объекту были выявлены в библиографических источниках. Дом представлял собой частное доходное владение, квартиры сдавались внаем. По данным на 1916 год владельцем являлся Гимбут В.А. В одном из помещений первого этажа находилась нотариальная контора⁴.

В советский период объект сохранял жилую функцию.

В послевоенный период здание имело С-образную форму в плане, как видно на плане топосъемки 1984 г. (илл. 6). Судя по архивным поэтажным планам, составленным в 1970 г. (илл.7), в здании было две лестницы, входы на которые были организованы с главного фасада. Планировка помещений - коридорно-секционная.

В современном техпаспорте на здание указан год капитального ремонта – 1988 г. Точный состав работ неизвестен. Вероятно, именно в рамках этого капитального ремонта была осуществлена 3-х-этажная застройка со стороны дворового фасада, в результате которой объемно-пространственная и планировочная структура здания изменилась. Объект получил прямоугольную плановую конфигурацию. По данным техпаспорта была проведена замена нескольких перекрытий, в том числе чердачного, были заменены лестницы на сборные железобетонные. В помещениях произведены перепланировки с установкой новых стен и перегородок и пробивкой новых проемов, как видно при сравнении поэтажных планов 1970 г. и современных (илл.8).

В настоящее время объект утратил жилую функцию, используется для административных нужд.

Источники и литература.

1. Архив КГИОП. Инв. № 1122П. Здание Градских присутственных мест. Паспорт памятника. СПб. 2000.
2. Российский государственный исторический архив (РГИА). Ф.1399. Оп. 2. Д.135. План г. Кронштадт. 1887 г.

⁴ Кронштадт на 1916 год. Справочная книга. Кронштадт. 1916. С.101.

3. Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб). Шифр Е 16618. Вид здания Городской думы. Перспектива Николаевского проспекта (ныне ул. Ленина).

4. Кронштадт на 1916 год: Справочная книга. Кронштадт. 1916.

5. Розадеев Б. А., Сомина Р. А., Клещева Л. С. Кронштадт. Л. 1977.

6. Архив Треста ГРИИ. Топографическая съемка Ленинграда. Планшет №.№2821-

15.

**Приложение №2 к Акту
по результатам государственной историко-
культурной экспертизы**

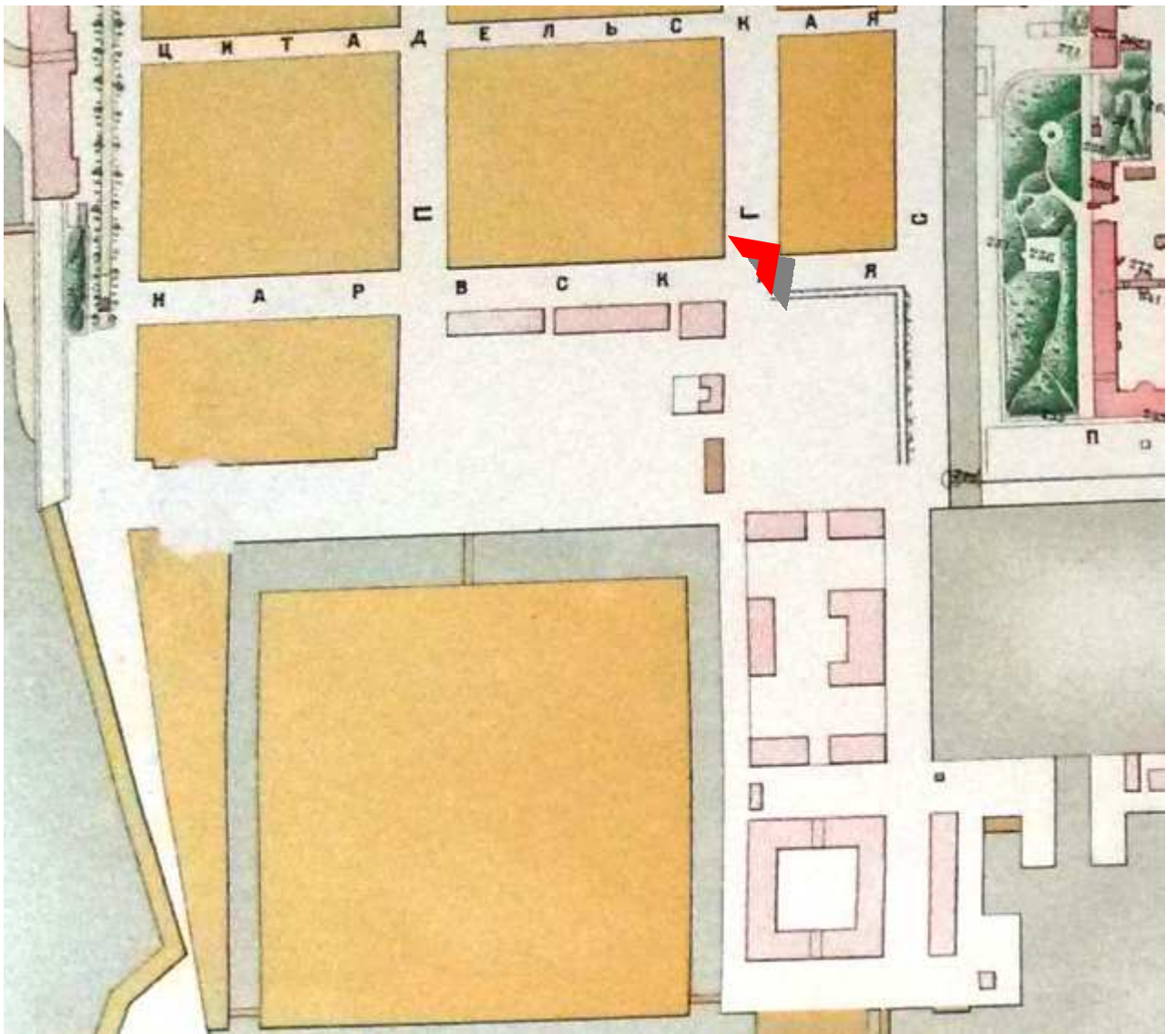
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Ленина, д.40, лит.А

Историческая иконография.

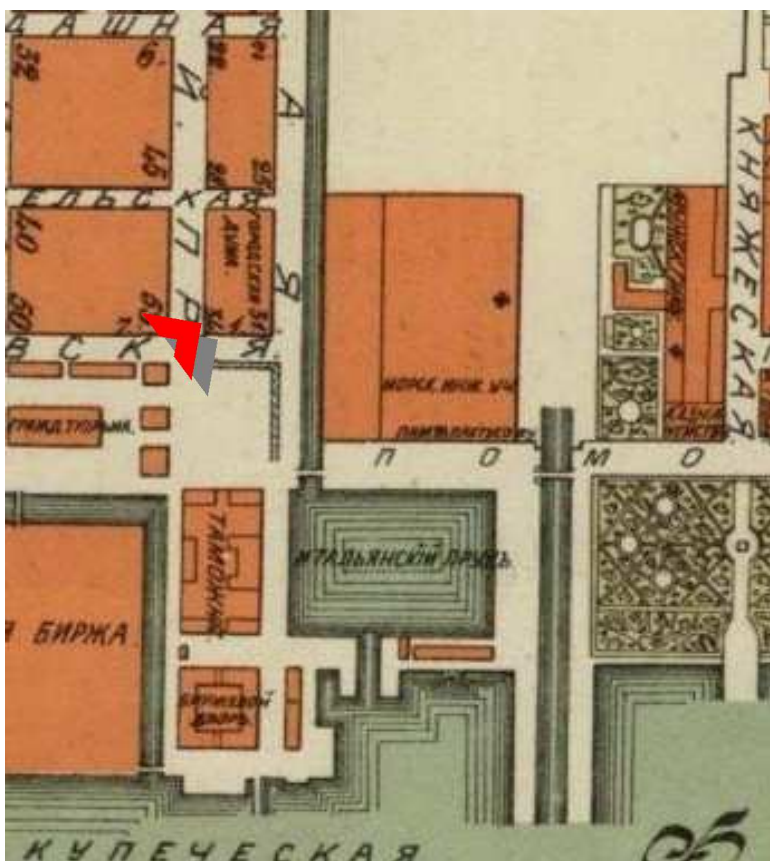


1. План Кронштадта, составлен в Строительном департаменте Морского министерства. 1858 г. Фрагмент. РНБ.

Здесь и далее: Красной стрелкой показано местоположение объекта.



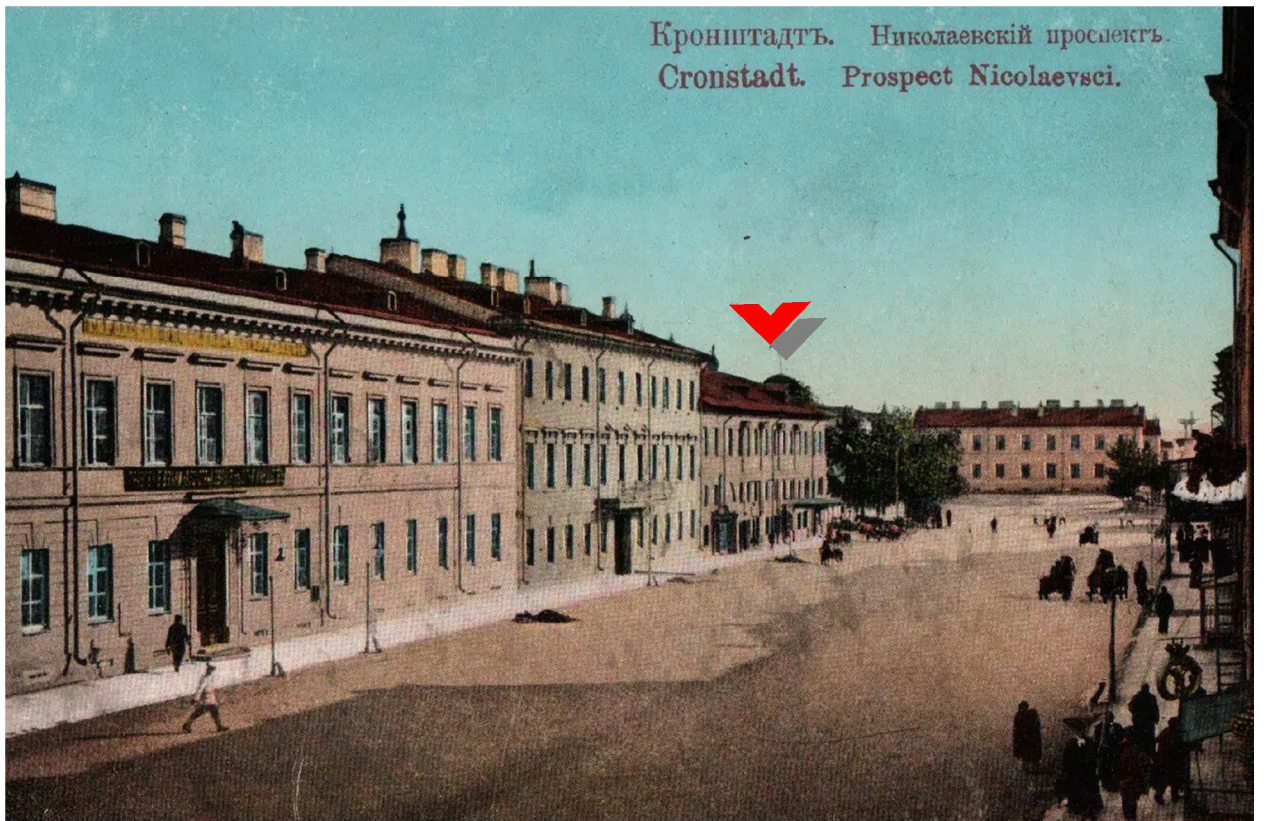
2. План г. Кронштадта. 1887. Фрагмент. РГИА. Ф.1399. Оп. 2. Д.135. Л.1.



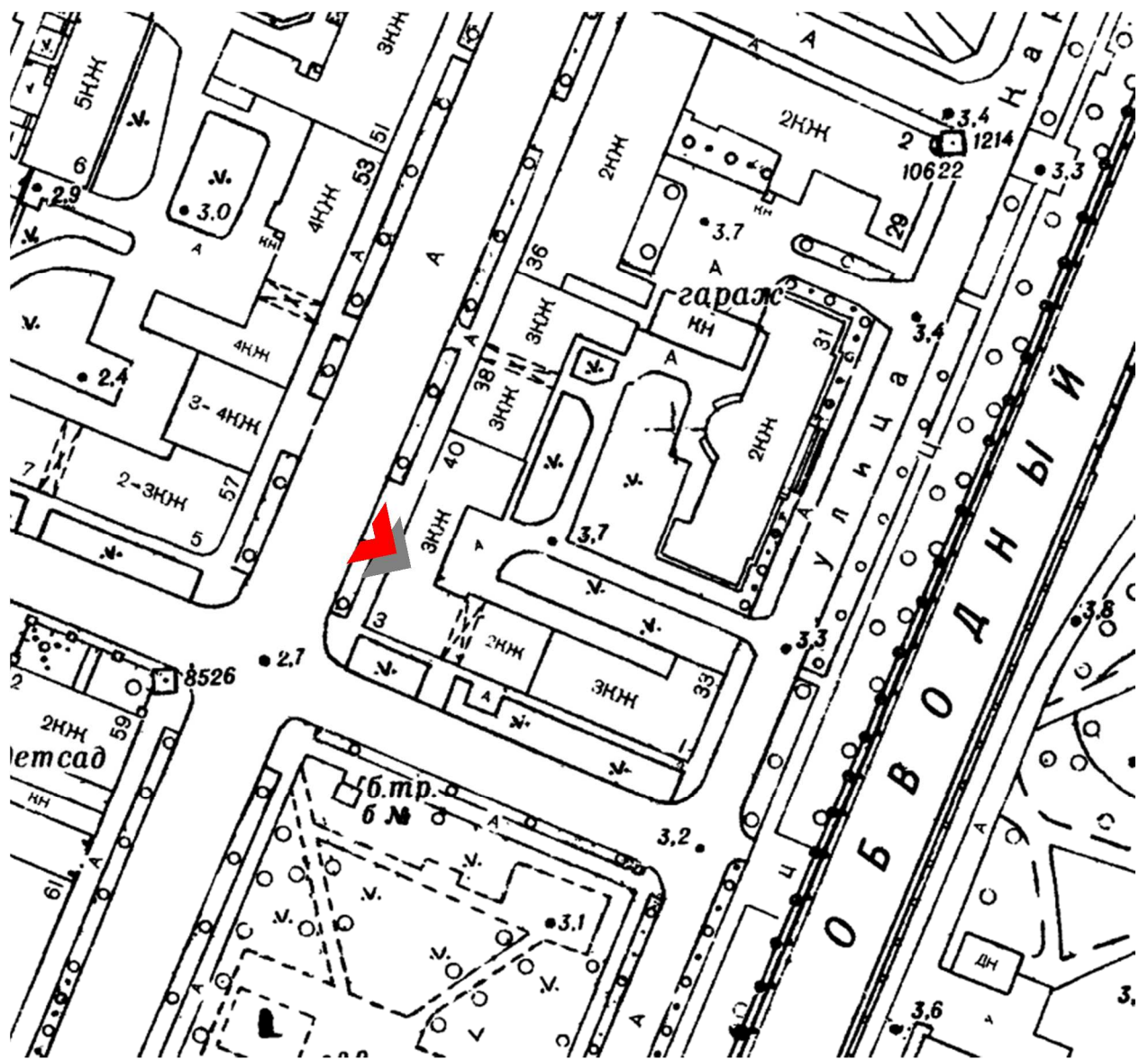
3. Фрагмент «Плана города Кронштадта». 1913 г. РНБ.



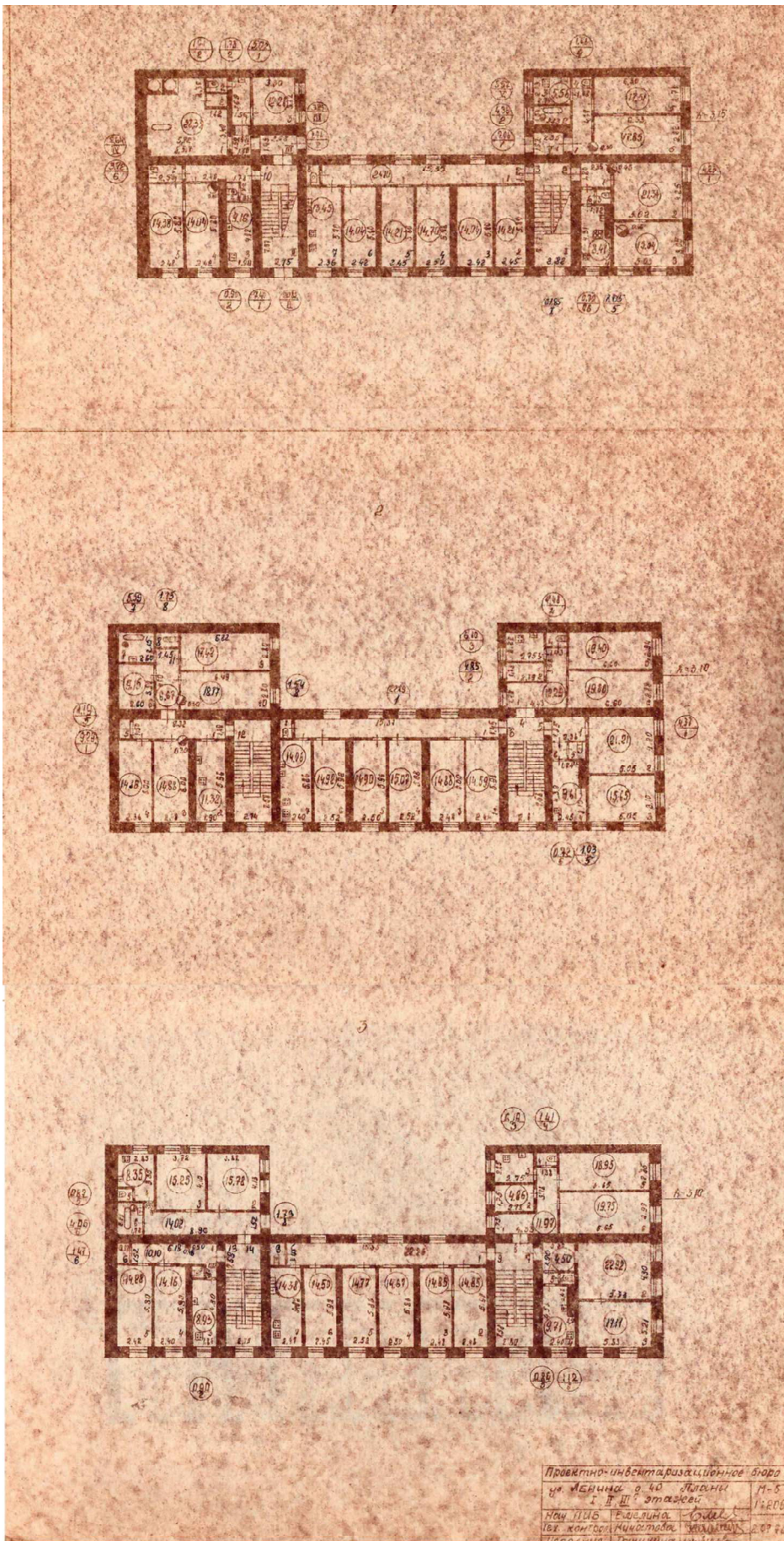
4. Вид здания Городской думы. Перспектива Николаевского проспекта (ныне ул. Ленина). ЦГАКФФД СПб. Шифр Е 16618. Крайне правый - изучаемый объект.



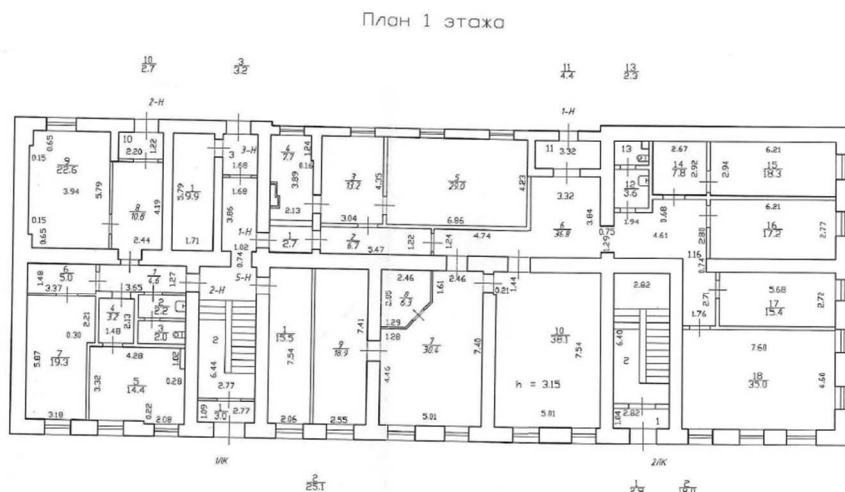
5. Вид Николаевского проспекта (ныне пр. Ленина). 1900-е гг. Фотооткрытка. РНБ.
Крайне правый - изучаемый объект.



6. Фрагмент топоъемки Ленинграда. 1984 г. Планшет №2821-15.



7. Поэтажные планы дома 40 по пр. Ленина. 1970 г. Архив ПИБ.



 Общество с ограниченной ответственностью "Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ"				
Лист N	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ г. Кронштадт, проспект Ленина дом 40, литера А План 1 этажа			Масштаб 1:200
Дата	Исполнил	Должность	Ф.И.О.	Подпись
	Проверил	ПРОВЕРИЛ	Велогорова Т.И.	

8. План 1-го этажа дома 40 по пр. Ленина. 2021 г. Архив ПИБ.

Список иллюстраций.

1. План Кронштадта, составлен в Строительном департаменте Морского министерства. 1858 г. Фрагмент. РНБ.
2. План г. Кронштадта. 1887. Фрагмент. РГИА. Ф.1399. Оп. 2. Д.135. Л.1.
3. Фрагмент «Плана города Кронштадта». 1913 г. РНБ.
4. Вид здания Городской думы. Перспектива Николаевского проспекта (ныне ул. Ленина). ЦГАКФФД СПб. Шифр Е 16618. Крайне правый - изучаемый объект.
5. Вид Николаевского проспекта (ныне пр. Ленина). 1900-е гг. Фотооткрытка. РНБ. Крайне правый - изучаемый объект.
6. Фрагмент топосъемки Ленинграда. 1984 г. Планшет №2821-15.
7. Поэтажные планы дома 40 по пр. Ленина. 1970 г. Архив ПИБ.
8. План 1-го этажа дома 40 по пр. Ленина. 2021 г. Архив ПИБ.

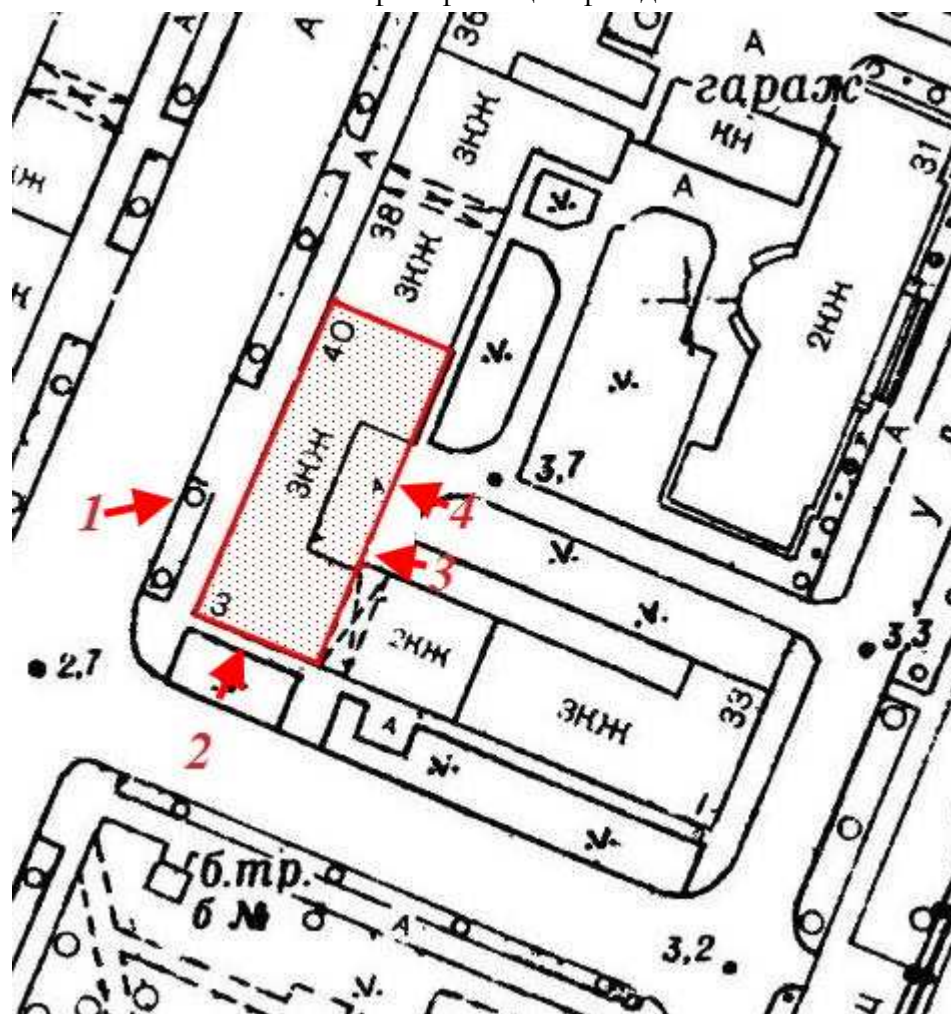
**Приложение №3 к Акту
по результатам государственной историко-
культурной экспертизы**

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Ленина, д.40, лит.А

Материалы фотофиксации.

Съемка: эксперт Лавриновский М.С., 21.08. 2023 г.

Схема фотофиксации фасадов.



Условные обозначения:

1

Номер фото



Направление съемки



1. Общий вид западного фасада (со стороны ул. Ленина).



2. Общий вид южного (торцевого) фасада.

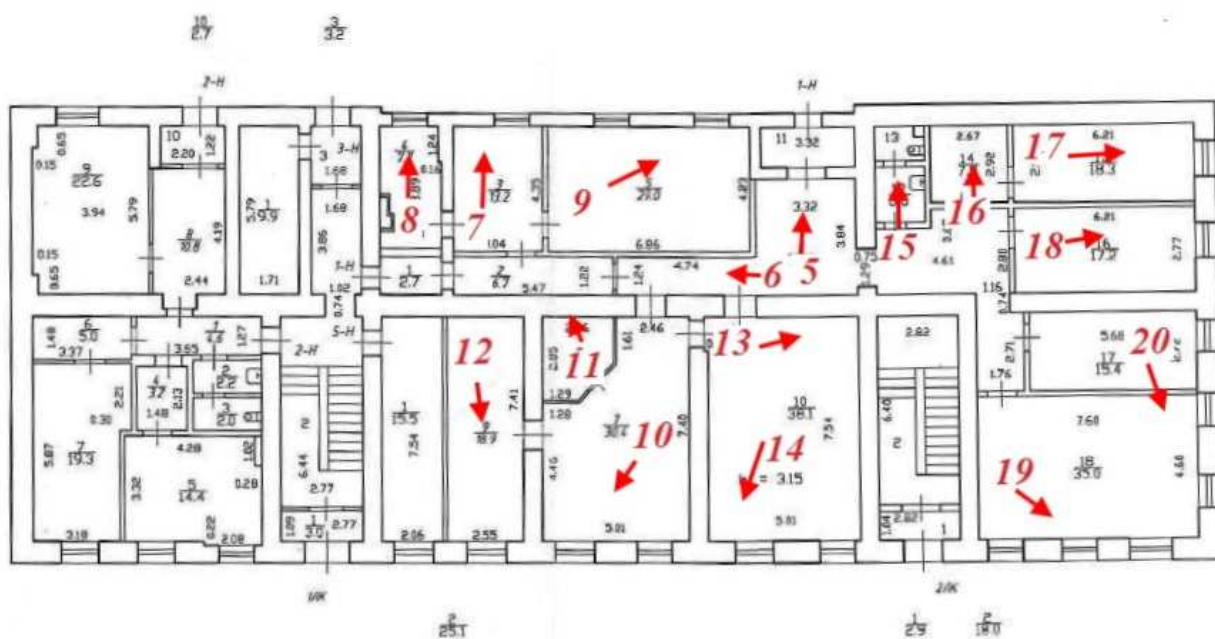


3. Фрагмент восточного (дворового) фасада. Вход в пом. 1-Н.



4. Общий вид восточного (дворового) фасада.

Схема фотофиксации помещений 1-Н.



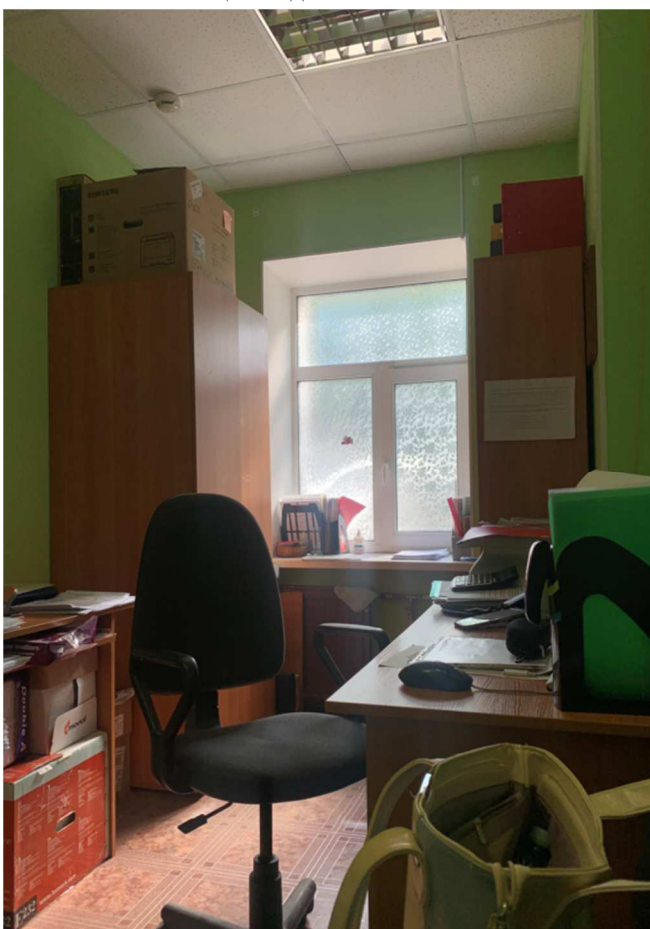
5. 1-Н. Вид входа и части коридора.



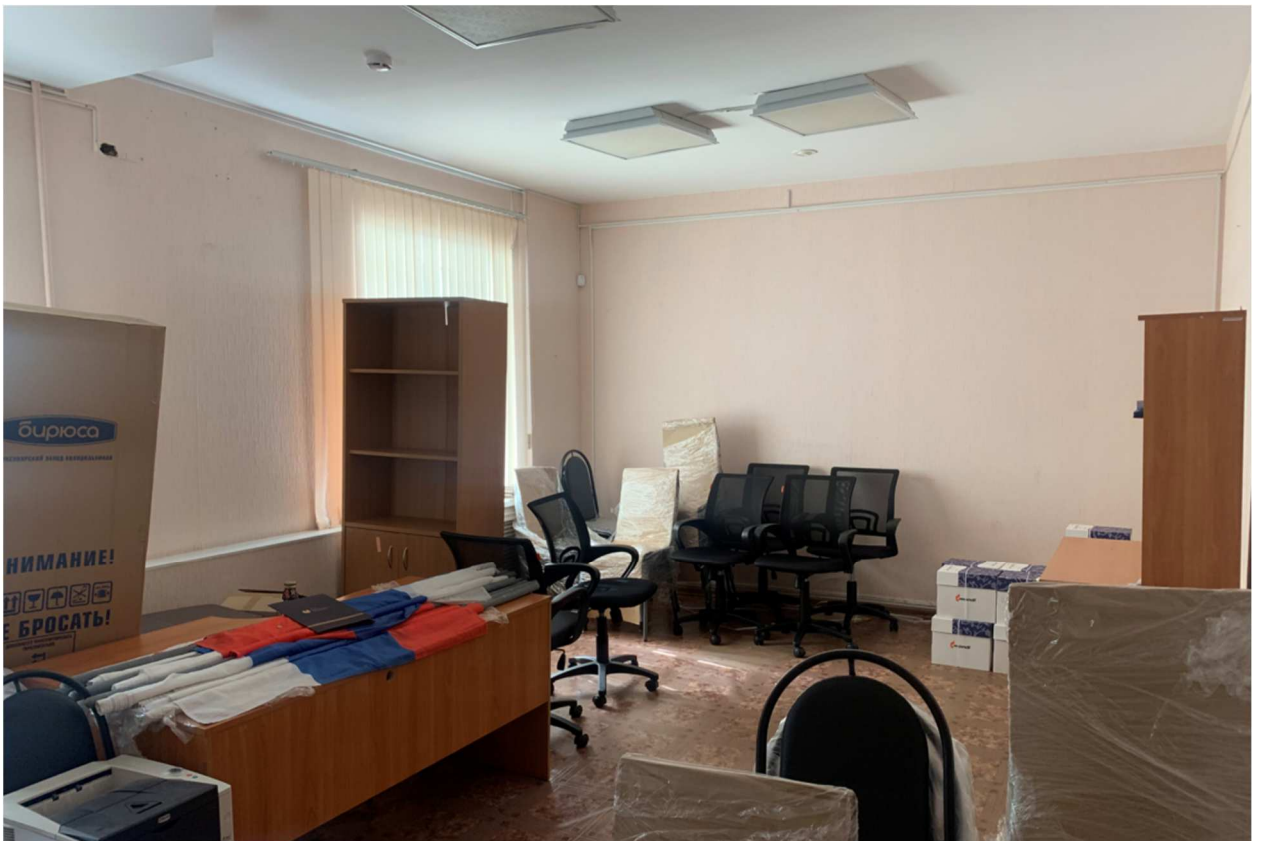
6. 1-Н. Вид коридора.



7. 1-Н. Пом. 3. Общий вид.



8. 1-Н. Пом. 4. Общий вид.



9. 1-Н. Пом.5. Общий вид.



10. 1-Н. Пом.7. Общий вид.



11. 1-Н. Пом.8. Общий вид.



12. 1-Н. Пом.12. Общий вид.



13. 1-Н. Фрагмент пом. 10.



14. 1-Н. Фрагмент пом.10.



15. 1-Н. Пом. 12. Санузел.



16. 1-Н. Пом. 14.



17. 1-Н. Пом. 15. Общий вид.



18. 1-Н. Пом. 16. Общий вид.



19. 1-Н. Пом. 18.



20. 1-Н. Пом. 17-18. Общий вид.



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

окул

08.06.2022

№ 325-рп

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, 40, согласно приложению к распоряжению.

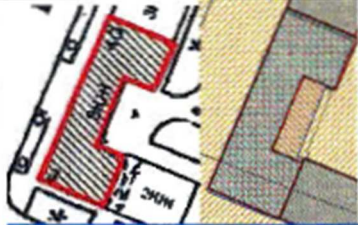




2. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.



3. Контроль за исполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП




Г.Р. Аганова

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, 40

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические местоположение, габариты и П-образная в плане конфигурация (в настоящее время дворовый фасад перестроен до прямоугольной конфигурации здания) трехэтажного здания с двумя раскреповками, выделяющими лестничные клетки по лицевому (западному) фасаду;</p> <p>исторические габариты и конфигурация (вальмовая) крыши;</p> <p>окрытие крыши - материал (металл); высота конька крыши.</p>	   
2	Конструктивная система здания:	<p>наружные кирпичные капитальные стены; внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич);</p> <p>исторические отметки межэтажных перекрытий;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, габариты, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на косоурах).</p>	

			
3	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка, горизонтальный руст (отделка первого первого этажа и простенков, лопаток углов здания в уровне второго- третьего этажей лицевых фасадов);</p> <p>материал отделки цоколя лицевых фасадов (гранит);</p> <p>исторические оконные и дверные проемы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольная);</p> <p>оконные заполнения - исторический рисунок расстекловки;</p> <p>исторический материал дверных заполнений;</p> <p>исторические проемы первого этажа дворового фасада – ширина и отметка высоты;</p>	

		<p>исторический декор лицевого и торцевого фасадов:</p> <p>оформление оконных проемов первого, второго и третьего этажей профилированными подоконными панелями и прямоугольными и фигурными подоконными нишами;</p> <p>ступенчатый штукатурный карниз между первым и вторым этажами;</p> <p>оформление оконных проемов второго этажа по шести центральным осям восточного лицевого фасада профилированными подоконными панелями, прямоугольными подоконными нишами и штукатурными замковыми камнями;</p> <p>оформление оконных проемов второго этажа по второй и тринадцатой осям западного лицевого фасада и по второй оси южного лицевого фасада профилированными подоконными панелями и прямоугольными подоконными нишами, штукатурными наличниками и треугольными фигурными сандриками;</p> <p>оформление межэтажного пространства между вторым и третьим этажами прямоугольными нишами;</p>	
--	--	--	--

	<p>оформление раскреповок лестничных клеток в уровне второго-третьего этажей плоскими фланкирующими пилястрами с капителями ионического ордера и парными волотообразными кронштейнами с поясами сухариков в завершении;</p> <p>сплошное вертикальное остекление лестничных клеток;</p> <p>прямоугольные аттиковые стенки с оштукатуренными карнизами в завершении раскреповок лестничных клеток западного лицевого фасада;</p> <p>козырьки лестничных входов лестничных клеток- местоположение, материал (металл);</p> <p>профилированный ступенчатый оштукатуренный венчающий карниз большого выноса в завершении фасадов.</p>	  
--	---	--



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

окуд

14.11.2022

№ 469-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 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 историко-культурного исследования, выполненного ООО «Росскарта» (от 09.09.2022 рег. № 01-43-23819/22-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, 40, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, 40, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», утвержденный КГИОП 19.11.2003, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

3.2. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

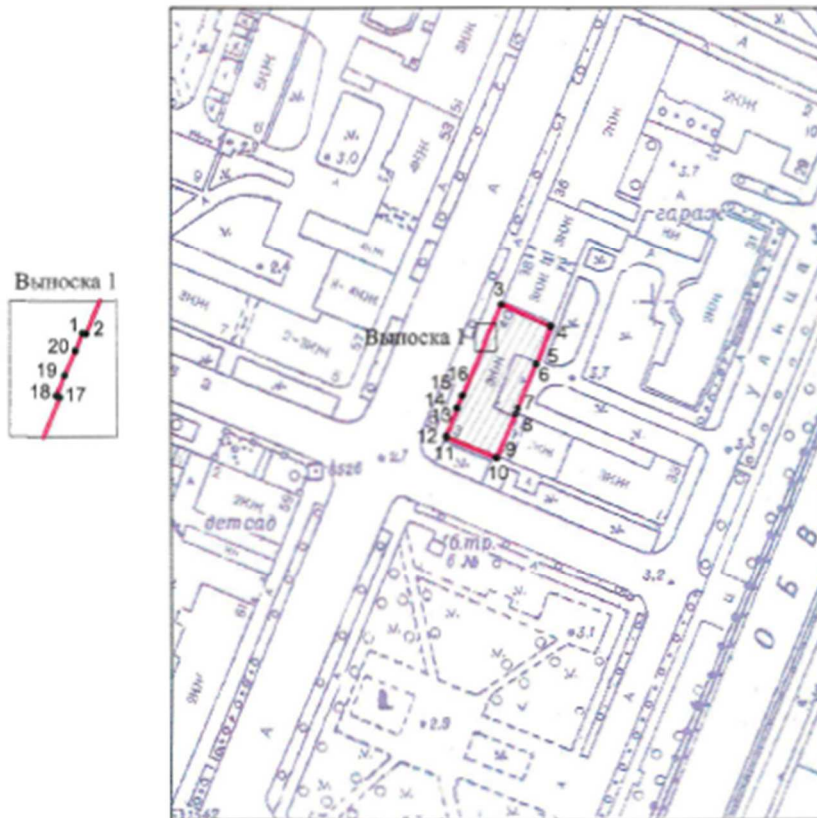
Председатель КГИОП



С.В. Макаров




Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, 40

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

-  граница территории объекта культурного наследия
-  • 1 характеристическая точка границы территории объекта культурного наследия
-  территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

2. Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>СК-1964</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _п), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	100392.45	82753.30	Геодезический метод	0.10	–
2	100392.42	82753.49	Геодезический метод	0.10	–
3	100399.74	82756.68	Геодезический метод	0.10	–
4	100393.48	82770.94	Геодезический метод	0.10	–
5	100382.96	82766.80	Геодезический метод	0.10	–
6	100383.04	82766.60	Геодезический метод	0.10	–
7	100370.20	82761.35	Геодезический метод	0.10	–
8	100368.76	82760.76	Геодезический метод	0.10	–
9	100356.34	82755.31	Геодезический метод	0.10	–
10	100356.22	82755.22	Геодезический метод	0.10	–
11	100362.09	82740.88	Геодезический метод	0.10	–
12	100362.42	82740.76	Геодезический метод	0.10	–
13	100370.32	82744.03	Геодезический метод	0.10	–
14	100370.41	82743.85	Геодезический метод	0.10	–
15	100373.93	82745.35	Геодезический метод	0.10	–
16	100374.10	82745.70	Геодезический метод	0.10	–
17	100388.84	82752.00	Геодезический метод	0.10	–
18	100388.93	82751.80	Геодезический метод	0.10	–
19	100390.08	82752.27	Геодезический метод	0.10	–
20	100391.47	82752.89	Геодезический метод	0.10	–
1	100392.45	82753.30	Геодезический метод	0.10	–

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, 40

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, 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 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 использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
по недвижимому памятнику истории и культуры 1939

" 14 " июля 10 91 г.

п. Крошкетарте
наименование населенного пункта

Милей рая в Крошкетарте, пр. Ленина, 40
наименование и местонахождение памятника

Промышленно-ремесленно-мемориально-художественное
объектное п. Крошкетарте
наименование предприятия, учреждения, организации, использующих памятник

в лице представителя Каламыша - Растворова В.С.
подпись, фамилия, имя и отчество

действующего на основании _____
подписи, должность, кем выдана, дата, №

и именуемое в дальнейшем "Пользователь", выдает настоящее Охранное обязательство _____

Управления Государственной инспекции по
наименование государственного органа охраны памятников

охране памятников истории и культуры
и именуемому в дальнейшем "Госорган".

1. В соответствии с Законом СССР "Об охране и использовании памятников истории и культуры" от 29.10.76 и "Положением об охране и использовании памятников истории и культуры", утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 16.09.82 № 865, _____

ГРПО п. Крошкетарте

наименование предприятия, учреждения, организации и пользователя памятника
обязуется:

1. Милей рая, существующей к 1939 г.
наименование и датировка памятника

находящийся под охраной государства, в целях его дальнейшего сохранения, как памятника истории и культуры, использовать исключительно под милей и смежные
характер и цели использования

промышленные ГРПО

2. Обеспечивать режим содержания памятника, а также проводить ремонтно-реставрационные, консервационные и реставрационные работы, предусмотренные актом технического состояния, составляющим неделимое целое с настоящим Охранным обязательством, а также разовыми предложениями госоргана.

Примечание. Прилагаемый акт фиксирует состояние памятника в момент выдачи Охранного обязательства и отмечает перечень необходимых ремонтно-реставрационных и иных работ по срокам.

3. Срок действия настоящего Охранного обязательства устанавливается _____ на время нахождения указанного памятника у пользователя.

4. Содержать памятник и все относящееся к нему имущество _____, про-
тивопоставившим в техническом порядке, с тем же содержанием по-
статка и его территории штат работников, сторожей-хранителей.



Копия верна
П. бухгалтер

5. Содержать территорию памятника в благоустроенном состоянии, не допускать использования этой территории под новое строительство и другие хозяйственные нужды, а также не производить никаких пристроек к используемому памятнику истории и культуры и переделок памятника как снаружи, так и внутри его, не вести каких-либо земляных работ на территории памятника без специального письменного разрешения госоргана.

6. Не производить без разрешения госоргана никаких работ по ремонту, побелке и покраске стен, покрытых живописью, лепки и предметов внутреннего оборудования, являющихся произведениями искусства.

7. Не занимать помещений памятника под жилье как постоянного, так и временного характера, если таковое использование не оговорено настоящим обязательством.

8. Не сдавать памятника в аренду другим организациям без письменного разрешения госоргана.

9. Беспрепятственно допускать представителей госоргана для контроля за выполнением правил содержания памятника, его территории и зон охраны, или для научного обследования.

10. Немедленно уведомлять госорган о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб памятнику, и своевременно принимать соответствующие меры против дальнейшего разрушения или повреждения памятника и по приведению его в надлежащее состояние.

11. Иметь в используемом памятнике противопожарное оборудование в соответствии с требованиями органов пожарной охраны.

12. Страховать в установленных законодательством случаях произведения искусства в соответствии с описанием культурных ценностей.

13. Своевременно производить поддерживающий текущий, капитальный ремонт памятника и благоустроительные работы независимо от сезона, а также ремонтно-реставрационные работы в сроки, предусмотренные в прилагаемом акте.

14. Производить все ремонтно-реставрационные и другие работы по памятнику и его территории за свой счет и своими материалами по предварительному разрешению госоргана.

Обеспечивать указанные работы всей научно-проектной и технической документацией, а именно: обмерами, проектами и научными исследованиями памятника.

Все материалы по обмеру памятника, а также научно-проектная документация и материалы по исследованию и фотофиксации памятника передаются пользователем госоргану в 10-дневный срок после их утверждения в 1 экз., безвозмездно.

15. В случае обнаружения госорганом самовольных пристроек или переделок, искажающих первоначальный вид памятника, его территории и зон охраны, таковые должны быть немедленно устранены за счет пользователя в срок, определяемый предписанием госоргана.

16. В случае невыполнения пользователем ремонтно-реставрационных, консервационных и реставрационных работ в сроки или нарушения правил содержания памятника, его территории и зон охраны, а также в случае использования помещения памятника не по прямому назначению пользователь обязан уплатить госоргану неустойку в сумме 2000 (две тысячи) рублей за каждый случай нарушения, а также обязан устранить за свой счет нанесенный ущерб, а в случае заселения памятника жильцами, если это не предусмотрено обязательством, немедленно выселить их.

17. Если пользование памятником создает угрозу для сохранности монументальной живописи



и других произведений искусства, имеющихся в нем, госорган вправе предложить пользователю, а последний обязан в целях сохранения этих ценностей изменить характер использования памятника.

18. В случае нарушения пользователем обязательства, при котором памятник истории и культуры содержится не в соответствии с характером его назначения и ему наносятся повреждения, в результате чего памятнику угрожает частичная порча или полное разрушение, этот памятник подлежит изъятию у пользователя с возмещением с него причиненного ущерба в размере стоимости ремонтно-реставрационных работ.

19. Охранное обязательство может содержать и другие мероприятия по обеспечению сохранности памятников в соответствии с действующим законодательством.

20. При изъятии памятника у пользователя памятник передать госоргану в полной сохранности со всеми разрешенными переделками и перестройками, а также произведениями искусства, связанными с ним, согласно приложенным к обязательству описям культурных ценностей и спискам движимых памятников истории и культуры.

III. 21. Неустойка, предусмотренная п. 6 ^(п. 1 постановления) настоящего обязательства, должна быть внесена пользователем на расчетный счет госоргана 31 900508303 в ОФБРП-1
ИЧБ г. Ленинграда.

Охранное обязательство заключается в 3-х экземплярах: два из них находятся в делах госоргана, а третий остается у пользователя.

Юридический адрес пользователя 189610, г. Кронштадт
пр. Ленина, д. 40

Счет пользователя 31 900508303 в Кронштадтском отр. ИЧБ

Приложения:

1. Акт технического обследования памятника на день оформления обязательства на 4.07.88.
2. Опись культурных ценностей, находящихся у пользователя, на л.
3. Список движимых памятников истории и культуры, находящихся у пользователя, на л.

"ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ" Рословский В.С.
подпись

"ГОСОРГАН" И.В. Назаровская Управ. делами ИЧБ
должность, фамилия, имя, отчество, подпись

Годков Ю.В.

М.П.



Копия верна
Гл. бухгалтер Годков Ю.В.

II. План земельного участка



Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный жилой дом (в т.ч. крыльцо)	650.3

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: 78:34:0010330:2

Площадь по документам: 646 кв.м

Документ: _____

III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки оборудованные			под зелеными насаждениями			
			застроенная	не застроенная	проезда	трогуара		детские	спортивные	грунт	придомовой сквер	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		650	650.3*											

* в т.ч. крыльца 0.7 кв.м.

IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				кроме того			
	Всего	в том числе							Всего	в том числе			арочные проезды	прочие покрытия	крыша	
		проезда	трогуар	прочие замощения	площадки (оборудов.)		грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт				асфальт
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	0.7*		0.7*													812

* в т.ч. крыльца 0.7 кв.м.

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

литера по плану	назначение	этажность	длина, ширина, высота	площадь	объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса									№ сборника, № таблицы	ед. измерения, ее стоимость по таблице	удельный вес оценки, объекта в %	стоимость единицы измерения с поправкой	восстановительная стоимость в рублях	нанос в %	действительная стоимость в рублях	Потребность в капит. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электрооснащение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

(продолжение смотри на обороте)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

 кварт. № 78:34:0010330

на жилой дом № 40 литера А инвент. № _____
 ул. (пер.) проспект Ленина шифр _____
 город Санкт-Петербург район Кронштадтский (фонд) _____
 город Кронштадт

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец _____
 Серия, тип проекта _____
 Год постройки 1936 переоборудовано в 1988 году
 надстроено
 Год последнего капитального ремонта 1988
 Число этажей 3
 Кроме того, имеется: _____
 Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 150.3 кв.м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 9.1 кв.м.
 Средняя внутренняя высота помещений 3.23 м. Объем 7146 куб.м.
 Общая площадь дома 1267.0 кв.м., кроме того, площадь балконов,
 лоджий и террас с учетом коэф. 0.0 кв.м.
 из нее:
 Жилые помещения общая площадь 861.0 кв.м., кроме того, площадь балконов,
 лоджий и террас с учетом коэф. 0.0 кв.м.
 в том числе жилой площади 481.9 кв.м.
 Средняя площадь квартиры 34.4 кв.м.
 Кроме того, необорудованная площадь: подвал 0.0 кв.м, чердак 0.0 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

1	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		3 жилых квартир	4 жилых комнат		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					6 жилых квартир	7 жилых комнат		9 жилых квартир	10 жилых комнат	
2				5			8			11
1	В квартирах	14	30	481.9						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Службная жилая площадь									
5	Мансарренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах								
	б. в подвалах								
	в. в цокольных этажах								
	г. в бараках								

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	6	118.6				
2	Двухкомнатные	2	69.0				
3	Трехкомнатные	4	178.1				
4	Четырехкомнатные	2	116.2				
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						

Всего: 14 481.9

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№№ п.п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочее	3-Н, 5-Н	25.4			
9	Складское					
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская					
12	Театра и зрелищ. предпр.					
13	Торговое					
14	Учебно-научное					
15	Учрежденческое	1-Н, 2-Н	380.6			
16	Школьное					
Итого			406.0			

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Учрежденческая					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	Культурно-просветительная					
	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	Прочая:					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	теплоузел					
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	водомерный узел	5-Н	15.5			
	техническое помещение	3-Н	9.9			
	Итого		25.4			

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Литера А Группа капитальности I сборник № 28
 (нежилое)

Вид внутренней отделки повышенный таблица № 17 6

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундаменты	бутовый ленточный	Мелкие трещины в цоколе	5		5	15	0.75		
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	Выгущивание и отпадение штукатурки местами	24		24	25	6.00		
	б. Перегородки	гипсобетонные								
3	Перекрытия	чердачное	из сборных железобетонных плит							
		междуэтажное	из сборных железобетонных плит	Незначительные смещения плит относительно друг друга	5	5	20	1.00		
		надподвальное								
4	Крыша	из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	Расстройство крепления отдельных листов к обрешетке	2		2	20	0.40		
5	Полы	дощатые, окрашены; паркетные; метлахская плитка	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины	13		13	20	2.60		
6	Проемы	Оконные	двойные створные							
		Дверные	филенчатые, окрашены	Волосные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами	11		11	20	2.20	
7	Внутр. отделка	а.	оклейка простыми обоями; штукатурка, окраска							
		б.								
		Наружн. отделка архитектур. оформ.	штукатурка цементным раствором, окраска ПХВ	Глубокие трещины, мелкие пробойны и отслоение накрывочного слоя местами	21	+1.5	22.5	20	4.50	
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление	от групповой (квартирной) котельной на газе	Ослабление сальниковых набивок и уплотнительных прокладок арматуры; местами повреждения теплоизоляции трубопровода	11		8.8	20	1.76	
		Печное отопление								
		Водопровод	от городской центральной сети							
		Электроосвещен.	скрытая проводка							
		Радио	скрытая проводка							
		Телефон	скрытая проводка							
		Телевидение	от коллективных антенн				+1.6			
		Ванна	с газ. колонк.							
			с дрв. колонк.							
			с горяч. вод.					-3.8		
		Горячее водосн.	централизованное							
		Электроплиты								
		Вентиляция	естественная							
		Газоснабжение	центральное							
Мусоропровод										
Лифты										
Канализация	сброс в городскую сеть									
9	Разные работы	лестницы сборные железобетонные	Редкие волосные трещины на ступенях, отдельные повреждения поручня	8		8	20	1.60		
Итого				100.0		99.3		20.81		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 21.0\%$

V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек

Литера _____ Группа капитальности _____ сборник № _____
 Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Потрачено к уделым. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуетажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутр. отделка	а.						
		б.						
		Наружн. отделка архитек. оформ.						
8	Сжигарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление						
		Печное отопление						
		Водопровод						
		Электроосвещен.						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ван-душ	с газ. колонк.					
			с дров. колонк.					
			с горяч. вод.					
		Горячее водосн.						
		Электроплиты						
		Вентиляция						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Лифты						
Канализация								
9	Разные работы							
Итого				100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 0\%$

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литера по плану	Назначение	Этажность	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы					Отделочные работы	Внутреннее санитарно и электротехн. устройства	Прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Износ в %
								Оконные	Дверные	Оконные	Дверные	Оконные							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.										Стоимость 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						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
A	Основное строение	28	17.6	куб. м	25.10	1.04	0.98	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	23.85	4905	116984	21	92417	
A	нежилое	28	17.6	куб. м	25.10	0.99								0.99	24.85	2241	55689	21	43994	
																Всего:	172673		136411	
Кадастровая стоимость в ценах 2021 года по сведениям Федерального информационного ресурса																	27704730,57			

Текущие изменения внесены

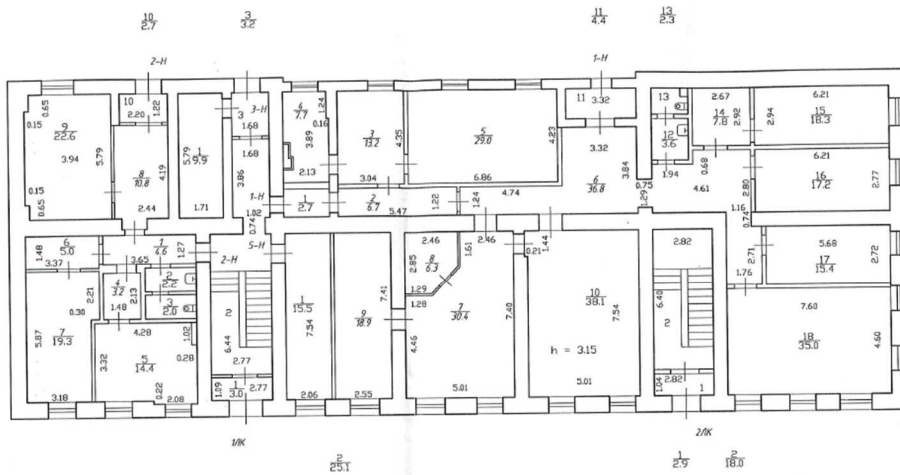
Работу выполнил.....	« 11 » февраля 2021 г.	« »	20 г.	« »	20 г.
Инвентаризатор.....	Белогурова Т.И.				
Проверил бригадир.....					

Паспорт выдан « 11 » февраля 2021 г.

Директор ООО «БТИИКР»



(Кошелева И.Ю.)



Общество с ограниченной ответственностью "Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ"			
Лист N	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ г. Кронштадт, проспект Ленина дом 40, литера А План 1 этажа		М
Дата	Должность	Ф.И.О.	П
	Исполнил	ИСПОЛНИТЕЛЬ	Белогорова Т.И.
	Проверил	ПРОВЕРИЛ	
11.02.2021	РУКОВОДИТЕЛЬ	Коселева И.Ю.	

