

## Акт

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г.**

г. Санкт-Петербург

«17» октября 2023 года

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией (Приложение № 10. Протоколы заседаний экспертной комиссии) на основании договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 11).

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 16 октября 2023 года по 17 октября 2023 года.

### **2. Место проведения экспертизы:**

г. Санкт-Петербург.

### **3. Заказчик экспертизы:**

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (далее – ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н, ИНН 7805619205.

### **4. Сведения об экспертах:**

1) Председатель экспертной комиссии:

ФИО	Овсянникова Анна Александровна
Образование	Высшее – СПбГАИЖСА им. И.Е. Репина
Специальность	Архитектор
Ученая степень (звание) (при наличии)	–

Стаж работы	50 лет
Место работы и должность	ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф. Никитина», главный архитектор мастерской
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423.</p> <p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>

2) Ответственный секретарь экспертной комиссии:

ФИО	Бревдо Наталья Ивановна
Образование	Высшее – СПбГУ
Специальность	Химия
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	44 года
Место работы и должность	ИП Бревдо Н.И.
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ об аттестации Минкультуры России № 2139 от 16.12.2021 г.</p> <p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия,</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в</li> </ul>

	реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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.
--	---

3) Член экспертной комиссии:

ФИО	Матвеев Борис Михайлович
Образование	Высшее – Московский ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственный педагогический институт имени В.И. Ленина, аспирантура СПбГАСУ
Специальность	Теория и история архитектуры, реставрация и реконструкция историко-архитектурного наследия
Ученая степень (звание) (при наличии)	Кандидат архитектуры
Стаж работы	44 года
Место работы и должность	пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ об аттестации Минкультуры России № 1039 от 23.06.2021 г., № 1809 от 09.11.2021 г. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

**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 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.

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Председатель экспертной  
комиссии

Овсянникова А.А.

---

*(подписано усиленной электронной  
подписью)*

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии:

Бревдо Н.И

---

*(подписано усиленной электронной  
подписью)*

Член экспертной  
комиссии:

Матвеев Б.М.

---

*(подписано усиленной электронной  
подписью)*

**6. Цели и объекты экспертизы:**

**6.1. Цели экспертизы:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г., в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.



## 6.2. Объекты экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г., в составе:

Номера тома	Обозначение	Наименование
1	ПДР/ЦБ-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка
2	ПДР/ЦБ-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
3	ПДР/ЦБ-АР	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
		Раздел 4. Конструктивные решения
4.1	ПДР/ЦБ-КР1	Раздел 4. Конструктивные решения. Часть 1. Фундамент
4.2	ПДР/ЦБ-КР2	Раздел 4. Конструктивные решения. Часть 2. Надземная часть
5	ПДР/ЦБ-ИОС.1	Подраздел 1. Система электроснабжения
6	ПДР/ЦБ-ИОС.2	Подраздел 2. Система отопления
7	ПДР/ЦБ-ИОС.3	Подраздел 3. Сети связи
8	ПДР/ЦБ-ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства
		Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации
9	ПДР/ЦБ-ИРД	Подраздел 1. Предварительные работы. Часть 1. Исходно-разрешительная документация
10	ПДР/ЦБ-ФФ	Подраздел 1. Предварительные работы. Часть 2. Фотофиксация объекта культурного наследия до начала проведения работ
11	ПДР/ЦБ-ИС	Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 1. Историко-архивные и

		библиографические исследования
12	ПДР/ЦБ-ОЧ	Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры)
13	ПДР/ЦБ-ОСК	Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 3. Инженерно-технические исследования. Отчет по результатам технического состояния строительных конструкций
14	ПДР/ЦБ-ХТИ	Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
15	ПДР/ЦБ-ИГИ	Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 5.1. Инженерные изыскания. Инженерно-геологические изыскания
16	ПДР/ЦБ-ИГДИ	Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 5.2. Инженерные изыскания. Инженерно-геодезические изыскания
17	ПДР/ЦБ-ИЭИ	Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 5.3 Инженерные изыскания. Инженерно-экологические изыскания
18	ПДР/ЦБ-ИГМИ	Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 5.4. Инженерные изыскания. Инженерно-гидрометеорологические изыскания
19	ПДР/ЦБ-КНИ	Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 6. Отчет по комплексным научным исследованиям
20	ПДР/ЦБ-МР	Подраздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Часть 1. Методические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов

### 7. Перечень документов, представленных заявителем:

- проектная документация: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного

использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г.;

- распоряжение КГИОП от 28.09.2023 № 808-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (приложение № 2);
- письмо КГИОП от 12.10.2023 № 01-46-2746/23-0-1 (приложение № 3);
- охранное обязательство на выявленный объект культурного наследия (здание, строение, сооружение) от 24.09.2013 № 12181 (приложение № 4);
- задание КГИОП от 11.10.2023 № 01-21-3031/23-0-1 (приложение № 5);
- выписки из ЕГРН от 06.10.2023 № КУВИ-001/2023-227673005, от 06.10.2023 № КУВИ-001/2023-227682151 (приложение № 7);
- технический паспорт на нежилое здание от 05.06.2009 инв. № 37/8, планы ПИБ от 05.06.2009 (приложение № 8);
- кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 29.05.2009 (приложение № 9);

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

Сведения, повлиявшие на процесс проведения и результаты 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 г. № 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 г. № 569, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- изучение и анализ материалов и проектной документации,

представленных заявителем на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);

- историко-архивные и библиографические исследования в полном объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены архивные дела в Санкт-Петербургском государственном казенном учреждении «Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга» (ЦГИА СПб), Санкт-Петербургском государственном казенном учреждении «Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга» (ЦГАКФФД СПб), архива КГИОП, также материалы, хранящиеся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе иконографические материалы. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта, п. 10.2. Акта) и альбом иконографии (Приложение №1. Иконографические материалы);

- визуальное обследование объекта экспертизы с проведением натурной фотофиксации современного состояния выполнено Бревдо Н.И. 16 октября 2023 года (Приложение № 6). Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей архитектурного облика объекта культурного наследия, конструктивного и технического состояния памятника, в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «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 архитектурного и семантического анализа, сопоставления натуральных исследований и материалов историко-архивных исследований, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований,

проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

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

В соответствии с распоряжением КГИОП от 28.09.2023 № 808-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А, является объектом культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», дата постройки – 1901 г. Тем же нормативно-правовым актом утверждены границы территории и предмет охраны объекта культурного наследия (Приложение № 2).

В соответствии с письмом КГИОП от 12.10.2023 № 01-46-2746/23-0-1 на текущую дату выдача паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» невозможна в связи с тем, что указанному объекту не присвоен регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации (приложение № 3).

Охранное обязательство собственника или законного владельца на выявленный объект культурного наследия (здание, строение, сооружение) выдано 24.09.2103 № 12181 (приложение № 4).

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости» с 2017 года государственный кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее проводится в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Актуальные сведения государственного кадастра недвижимости отражены в выписке из ЕГРН.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 06.10.2023 № КУВИ-001/2023-227673005, земельному участку, расположенному по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А, присвоен кадастровый номер 78:11:0006057:34 (приложение № 7).

Согласно выписке из ЕГРН от 06.10.2023 № КУВИ-001/2023-227682151, зданию, расположенному по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А, присвоен кадастровый номер 78:11:0006057:3016 (приложение № 7).

Документация технического учета представлена техническим паспортом

на нежилое здание от 05.06.2009 инв. № 37/8, планами ПИБ от 05.06.2009 (приложение № 8).

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства выдан 29.05.2009 (приложение № 9).

#### **10.1. Собственник или пользователь объекта:**

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 06.10.2023 № КУВИ-001/2023-227673005 земельный участок находится в собственности Санкт-Петербурга, в постоянном (бессрочном) пользовании Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Централизованная бухгалтерия администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга», ИНН: 7806308033. Согласно выписке из ЕГРН от 06.10.2023 № КУВИ-001/2023-227682151, нежилое здание находится в собственности Санкт-Петербурга, оперативном управлении Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Централизованная бухгалтерия администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга», ИНН: 7806308033.

Вышеуказанные выписки из ЕГРН представлены в приложении № 7.

#### **10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта):**

Охта — исторический район Санкт-Петербурга на правом берегу Невы, в Красногвардейском районе. Получил название по впадающей в Неву реке Охте, на берегах которой находится этот район.

До начала XVIII века в шведские времена в устье Охты располагались крепость Ниеншанц и город Ниен (Ниен, от Nyenschanz или Schanz ter Nyen, т. е. укрепление Невы), в русских актах носивший название Канцы.

В ходе Северной войны (1700—1721 годы) в конце апреля 1703 года русские войска осадили Ниеншанц. После недолгой осады 1 мая 1703 года гарнизон крепости Ниеншанц сдался.

Спустя 18 лет после основания Санкт-Петербурга и упразднения города Канцы в 1720-х годах начинается гражданская жизнь Охтенского поселения.

Название улицы Большой Пороховской связано с тем, что она ведёт к историческому району Пороховые.

Старейший участок между Невой и Среднеохтинским проспектами был назван Пороховской улицей в 1828 году. В 1857 году улица была продлена восточнее примерно на 100 м. В 1912 году к Пороховской улице была присоединена Старо-Пороховская дорога. В 1939 году улица получила современное название. В 1960-х годах Большая Пороховская улица была спрямлена и продлена до проспекта Энергетиков, при этом в неё вошёл Щеглов переулок. В 1963 году исчез участок улицы от Невы до Большеохтинского

проспекта. 16 октября 1978 года к улице была присоединена часть Ириновского проспекта от проспекта Энергетиков до Бокситогорской улицы. Тогда же на Большую Пороховскую улицу была перенесена трамвайная линия с Панфиловой улицы и участка Ириновского проспекта, упразднённого тем же постановлением.

В современных границах Большая Пороховская улица существует с 16 октября 1978 года.

20 января 1895 г. Павел Иванович Иванов купил участок земли с каменными и деревянными домами у вдовы титулярного советника Александры Васильевны Александровой. Адрес участка был Пороховская ул., 30.

Иванов Павел Иванович родился в 1860 г. Он происходил из крестьян Санкт-Петербургской губернии, Гдовского уезда, Старопольской волости, Овсищенского сельского общества, деревни Овсищ.

Успешно занимаясь торговыми делами, бывший крестьянин через шесть лет после покупки участка начал строительство нового трехэтажного каменного дома по проекту техника-смотрителя Михаила Максимовича Софронова. Год окончания строительных работ отмечен на шатровой крыше с флюгером «1901».

Фасад здания и элементы интерьера были выполнены в стиле модерн.

На втором этаже сохранились три камина. Два сделаны из белой керамической плитки с золотым орнаментом. Знаменитый камин "Павлин" выполнен из зеленой керамической плитки на заводе «Товарищества производства фарфоровых, фаянсовых и майоликовых изделий М.С. Кузнецова». В настоящее время утрачена голова павлина. В Государственном историческом музее хранятся фрагменты аналогичного камина из особняка Кузнецова, в том числе фрагмент с головой павлина. По данным Государственного исторического музея автором камина является Ф. Шехтель.

Современники вспоминают, что за свой высокомерный нрав Павел Иванович имел прозвище "павлин". На третьем этаже также сохранилось два камина - один из плитки бело-голубого орнамента, другой - из простой белой плитки.

27 августа 1901 году Иванов приобрёл соседний участок у охтинского мещанина Николая Николаевича Игнатьева, который, в свою очередь эту землю купил 27 мая 1875 года у охтинских мещан Елены Константиновны и Алексея Захаровича Григорьевых и Татьяны Захаровны Чечулиной. 7 ноября того же года Иванов купил ещё один участок, таким образом доведя границы своего владения до современного Среднеохтинского проспекта. Последнее приобретение ему досталось от вдовы отставного матроса Устиньи Прохоровны Смирновой. Ей же участок был передан от мужа по духовному завещанию от 26 мая 1900 года. Здесь, вплотную к своему особняку, Павел Иванович Иванов построил доходный дом, проект которого составил тот же М.М. Софронов (Большая Пороховская ул. 16/27). Здание строилось в 1906-1908 годах, включило в себя 44 квартиры и семь

торговых помещений.

В 1906 году Михаил Максимович Софронов проживал в этом доме.

29 апреля 1912 г. Павел Иванович скончался, не оставив завещания. После решения окружного суда дома перешли к его вдове Надежде Антоновне Ивановой и их детям, которые владели домами, по крайней мере, по осень 1916 г. Но уже в 1916 г. Надежда Антоновна передала дома в аренду Петроградской городской управе для городских училищ и в особняке не жила.

В 1915 году заседанием Петроградской Городской Управы происходило уточнение границ и плана земельного участка и строений на нем, законности и принадлежности строений с целью соединения дворовых мест наследников Потомственного почетного гражданина Павла Ивановича Иванова.

В результате уточнен план территории участка, определены границы участка с расстояниями во всех направлениях, а также определена принадлежность строений на участках, с указанием об отсутствии сведений и документов о законности и правообладателях строений.

В 1916 году заседанием Петроградской Городской Управы после уточнения границ земельного участка принято решение о согласовании Плана на разделение на 8 участков дворового места наследников Потомственного почетного гражданина Павла Ивановича Иванова.

Согласно ВПг на 1916, наследникам Ивановым принадлежали на Пороховской ул. 3 участка, начиная от угла Средне-Охтинского: 26, 28, 30.

В 1915-16 гг. в здании находилось фотоателье К.Ф.Борщенко.

После Великой октябрьской социалистической революции дом был у владельцев реквизирован.

До Великой Отечественной войны в здании располагалась 17-я начальная школа Красногвардейского р-на.

С конца 1940-х годов в здании располагался круглосуточный детский сад.

В 1973 г. в связи с образованием Красногвардейского района дом был передан районному отделу народного образования.

Кованую ограду палисадника разобрали при "благоустройстве" в 1974-м г.

Шатёр был разобран и воссоздан в 1998-1999 гг.

В настоящее время в здании размещается Централизованная бухгалтерия администрации Красногвардейского района.

### **10.3. Описание объекта, современное состояние.**

Рассматриваемый объект культурного наследия расположен в юго-западной части квартала с отступом от красной линии улицы Большой Пороховской. С запада здание вплотную примыкает юго-западным углом к другому дому (№ 16/27), формирующему юго-западный угол квартала, ограниченный Среднеохтинским проспектом и Большой Пороховской улицей. С



севера и востока здания расположено открытое озелененное пространство.

Объемно-пространственная композиция представляет собой трехэтажное здание прямоугольной конфигурации в плане с центральным ризалитом по южному фасаду с двускатной крышей основного объема и шатровой крышей, перекрывающей башню. В соответствии с документацией технического учета, фундаменты – бутовые, ленточные, стены – кирпичные, перекрытия междуэтажные – железобетонные, крыша – металлическая, стропильная. Водосточная система организована. Отмостка асфальтовая, совмещенная с тротуаром. Фасадные плоскости оштукатурены и окрашены краской розово-бежевого цвета, декоративные элементы – краской белого цвета, цоколь – темно-розового.

Архитектурно-художественное оформление: цоколь оформлен продольной профилированной филенкой с декоративной штукатуркой, горизонтали подчеркнуты профилированными междуэтажным и венчающим карнизами. Слуховые окна в башне оформлены наличниками с профилированными треугольными фронтонами. Фасадные плоскости башни рустованные.

Балконы по краям от ризалита поддерживаются конусообразными кронштейнами, ограждения – металлические, кованые с орнаментом растительного характера.

Башня завершена кованой решеткой по коньку шатра с вензелем «П.И.» и датой «1901».

Оконные проемы прямоугольной формы в уровне 1-го и 3-го этажей, прямоугольной с лучковым завершением в уровне 2-го этажа, заполнения – поздние, металлопластиковые, белого цвета, с Т-образным рисунком расстекловки. Форма дверных проемов – прямоугольная, прямоугольная с лучковой перемычкой, заполнения – поздние, металлические.

Внутренняя отделка подвальных помещений – стены оштукатурены и окрашены, потолок оштукатурен. Наблюдается отслоение штукатурного и окрасочного слоев от поверхности стен, переувлажнение, коррозия металла балок элементов надподвального перекрытия. Оконные проемы в подвальных помещениях заложены и защиты, приямки заасфальтированы.

Декоративная отделка помещений 2-Н (13, 35-37) (здесь и далее номенклатура помещений приведена в соответствии с техническим паспортом от 05.06.2009 № 37/8 и планами ПИБ) на 1-м и 3-м этажах полностью современная: напольное покрытие – линолеум, стены обшиты гипсокартоном по металлокаркасу и окрашены краской светло-желтого цвета, потолки – подвесные.

В уровне 2-го этажа в помещении 2-Н (21-24) декоративное отделка представляет собой следующее: напольное покрытие – линолеум, в некоторых комнатах стены оклеены обоями, в других – обшиты гипсокартоном и окрашены, потолок оформлен штукатурным лепным декором в виде профилированных рам

с орнаментом растительного характера. Также в некоторых помещениях оконные проемы оформлены штукатурными профилированными наличниками в виде рам. В комнате 2-Н (22) находится печь-камин «Павлин» - средистенный, двухъярусный, оформленный полихромными майоликовыми плитками в неорусском стиле. Оформление потолка в комнатах 2-Н (20-23) и печь-камин относятся к предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденному распоряжением КГИОП от 28.09.2023 № 808-рп.

В помещении 5-Н (1) в уровне чердака декоративная отделка представляет собой: дощатый пол, окрашенный окраской, стены оштукатурены и окрашены, потолок оштукатурен и окрашен, оформлен профилированной тягой, не относящейся к предмету охраны объекта культурного наследия.

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

### **11.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:**

- 1) ЦГИА СПб, ф. 515, оп. 4, д. 4340-1 (прил. 1, илл. 9-12).
- 2) ЦГИА СПб, ф. 515, оп. 4, д. 4340-2 (прил. 1, илл. 13-27)
- 2) Материалы ЦГАКФФД: Ар 238244, Ар 220781, 225174 (приложение № 1, илл. 29-31).

### **11.2. Используемая для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература:**

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
- 3) Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 06.03.2000 № 228-р «Об отнесении к памятникам истории и культуры местного значения» (приложение № 2).
- 4) ГОСТ Р 55528-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
- 5) ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».
- 6) ГОСТ Р 55567-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации ведения инженерно-технических исследований на

объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры».

7) ГОСТ Р 55945-2014 «Национальный стандарт Российской Федерации. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия».

8) Закон Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».

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

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

11) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 22.02.2017 г. № 45-01.1-39-НМ «О рекомендации к применению Методических рекомендаций по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

12) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП.

13) Брио Е., Ударов Н. Охта дней моих первоначальных: былые дни на славной Охте. СПб. 2011. 176 с.

14) Из Охтинской летописи / сост. Д. Ю. Шерих. СПб. 1994. Вып. 1.

15) Измайлов А. Ф. Охта: этюды. СПб. 2002. 144 с.

16) Краснолуцкий А.Ю. Охтинская энциклопедия. Большая Охта. Москва, Санкт-Петербург: Центрполиграф, МиМ-Дельта. 2010. 734 с.

17) Мухина Е. М. Охта, Пороховые. Страницы истории. Изд-во Петербург – XXI век. 2003. 248 стр.

18) Паялин Н.Л., Фрегатова А.А., Башкиров К.С. Внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Большая Охта: история и современность. Большая Охта: история и современность. Изд-во Санкт-Петербург. Инкери. 2019. 247 с.

19) Санкт-Петербургские ведомости. № 234 (6343) от 14.12.2018 под заголовком «Терем с павлином».

20) Столбова Н. П. Охта. Старейшая окраина Санкт-Петербурга. Москва, Санкт-Петербург: Центрполиграф, МиМ-Дельта. 2008. 429 с.

21) Столбова Н. П. Охтинские усадьбы: проблема авторства. Фонтанка: культурно-исторический альманах. № 28. 2020. С. 31-42.

22) Электронный портал Etomesto.ru.

23) Электронный портал Citywalls.ru.

24) Электронный портал Pastvu.com.

## **12. Обоснования вывода экспертизы:**

### **12.1. Описание проектных решений, анализ проектной документации:**

Проектными решениями предусматривается частичное приспособление (в границах подвала, помещений 2-Н (13, 21-24, 35-37), 5-Н, частично 6-Н) объекта культурного наследия регионального значения «Дом П.И. Иванова для современного использования в качестве офисных помещений централизованной бухгалтерии администрации Красногвардейского района, а также ремонт и реставрация объекта в указанных границах проектирования.

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ.

Представленная проектная документация разработана в 2023 г. обществом с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (далее ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), осуществляющим деятельность по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации от 10.09.2013 № МКРФ 01088 (лицензия переоформлена на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 22.09.2020 г. № 1134).

В Разделе 1. Пояснительная записка, шифр: ПДР/ЦБ-ПЗ представлена развернутая пояснительная записка, включающая в себя общие сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», краткую характеристику объекта, описание проектных решений.

Кроме того, в рассматриваемом разделе перечислены принятые проектные решения. К архитектурным проектным решениям по ремонту и реставрации внутренних помещений относится:

#### **Подвал:**

- ремонт и реставрация кирпичной кладки стен;
- демонтаж поздних металлопластиковых оконных блоков с последующей установкой новых металлопластиковых заполнений оконных проемов;
- раскрытие исторических габаритов оконных проемов в местах устройства прямков;
- раскрытие заложенного дверного проема;
- демонтаж кирпичных ненесущих перегородок;

- расчистка штукатурки стен и потолка с последующими оштукатуриванием и окраской стен и потолка;
- демонтаж деревянной подвальной лестницы с последующей установкой новой металлической;
- демонтаж внутренних металлических дверных блоков;
- демонтаж цементной стяжки пола с последующим устройством новой цементно-песчаной стяжки;
- устройство приемков;
- устройство гидроизоляции пола.

### **1 этаж (помещение 2-Н (13)):**

- разборка существующего покрытия пола с последующим устройством нового (ламинат);
- демонтаж обшивки стен из гипсокартона по металлокаркасу;
- ремонт узла примыкания оконных блоков к стене;
- замена поздних неисторических подоконных досок на новые;
- демонтаж подвесных потолков;
- замена поздних внутренних дверных блоков с последующей установкой новых, в том числе противопожарного дверного блока между помещением и лестничной клеткой;
- ремонт штукатурной отделки стен;
- устройство шкафов-купе на месте зашитых, неэксплуатируемых дверных проемов;
- окраска поверхностей стен, оконных и дверных откосов, потолка;
- установка деревянного плинтуса по периметру.

### **2 этаж (помещение 2-Н (21, 22, 23, 24)):**

- демонтаж ненесущих дощатых перегородок;
- разборка существующего покрытия пола с последующим устройством нового (паркет);
- реставрация ажурных металлических решеток;
- ремонт узла примыкания оконных блоков к стене;
- раскрытие откосов оконных проемов путем демонтажа гипсокартонной обшивки;
- замена поздних внутренних дверных блоков с последующей установкой новых, в том числе противопожарного дверного блока между помещением и лестничной клеткой;
- замена поздних неисторических подоконных досок на новые;
- реставрация профилированного штукатурного декора потолка и стен;
- ремонт штукатурной отделки стен;
- устройство профилированного штукатурного наличника оконных проемов по профилю сохранившегося фрагмента;

- окраска поверхностей стен, оконных и дверных откосов, потолка;
- установка деревянного плинтуса по периметру.

### **3 этаж (помещение 2-Н (35, 36, 37):**

- демонтаж ненесущих дощатых перегородок;
- разборка существующего покрытия пола с последующим устройством нового (линолеум);
- демонтаж поздней обшивки стен;
- ремонт узла примыкания оконных блоков к стене;
- раскрытие откосов оконных проемов путем демонтажа гипсокартонной обшивки;
- замена поздних внутренних дверных блоков с последующей установкой новых, в том числе противопожарного дверного блока помещением и лестничной клеткой;
- замена поздних неисторических подоконных досок на новые;
- демонтаж подвесных потолков;
- устройство профилированного штукатурного карниза потолка на основании существующего профиля;
- ремонт штукатурной отделки стен;
- биоцидная обработка несущих стен в местах протечек;
- монтаж ненесущих гипсокартонных перегородок по металлокаркасу;
- окраска поверхностей стен, оконных и дверных откосов, потолка;
- установка деревянного плинтуса по периметру.

### **4 этаж (помещения 5-Н (1) и частично 6-Н):**

- демонтаж ненесущих дощатых перегородок;
- разборка существующего покрытия пола и межбалочного заполнения с последующим устройством нового покрытия в помещении 5-Н (1) (линолеум);
- замена внутренних поздних дверных блоков с последующей установкой нового противопожарного блока;
- замена поздних пластиковых подоконных досок на новые пластиковые белого цвета;
- ремонт штукатурной отделки стен;
- биоцидная обработка несущих стен в местах протечек;
- монтаж ненесущих гипсокартонных перегородок по металлокаркасу с теплоизоляционным слоем из минераловатных плит;
- устройство штукатурного профилированного декора потолка и стен;
- утепление чердачного перекрытия в виде заполнения межбалочного пространства минераловатными плитами.

На период проведения работ в отношении печи-камина «Павлин», относящегося к предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденному распоряжением КГИОП от 28.09.2023 № 808-рп, предусмотрены меры по

обеспечению сохранности указанного элемента в виде закрытия защитным коробом.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка, шифр: ПДР/ЦБ-ПЗУ содержит характеристику земельного участка, на котором размещен объект культурного наследия, сведения о наличии зон с особыми условиями использования территории в пределах земельного участка, обоснование планировочной организации земельного участка, технико-экономические показатели, описание рельефа, решения по благоустройству территории, обоснование схем транспортных коммуникаций. В качестве графического материала в рассматриваемом разделе представлены следующие материалы: спецификация оборудования, изделий и материалов, ведомость объемов работ, ситуационный план, схема планировочной организации земельного участка, схема организации рельефа, план земляных масс, планы благоустройства и дорожных покрытий, узлы с конструкциями, план озеленения.

В разделе 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения, шифр: ПДР/ЦБ-АР содержится обоснование принятых проектных архитектурных решений, проиллюстрированных графическими материалами: демонтажные и проектные планы подвала, 1-го, 2-го, 3-го этажей и чердака, схемы дефектов потолка и стен 1-го, 2-го, 3-го и чердачного этажей, чертежи прямиков и металлических лестниц, чертежи с фрагментами декора, шаблоны, детали, разрезы, схемы расстановки мебели, спецификация дверных блоков, узлы, экспликация полов, цветовые решения помещений.

Раздел 4. Конструктивные решения. Часть 1. Фундаменты, шифр: ПДР/ЦБ-КР1 и часть 2. Надземная часть, шифр: ПДР/ЦБ-КР2 содержат поверочные расчеты, а также принятые конструктивные решения:

- усиление фундаментов методом цементных инъекций;
- усиление грунтов основания методом цементных инъекций;
- устройство гидроизоляции фундамента и цокольной части;
- устройство железобетонной плиты пола подвала;
- устройство асфальтовой отмостки по периметру здания;
- ремонт трещин в стенах методом инъектирования в границах проектирования;
- усиление и ремонт перекрытий подвального, 1-го, 2-го, 3-го и чердачного этажей установкой металлических полос и заполнением пустот между шлакобетонной плитой и металлическими балками;
- устройство деревянных лаг.

Графические материалы, отражающие конструктивные решения: план расположения инъекционных скважин для упрочнения фундамента и усиления грунтов основания, сечения конструкций с изображением усиления фундаментов несущих стен, грунтов основания фундаментов несущих стен, ведомость объемов

работ и материалов, устройство гидроизоляции наружных стен, сечения с устройством набетонок, устройством отмостки, гидроизоляция подвального помещения, вводов инженерных сетей, ведомость объемов работ и материалов, чертежи фасадов с указанием ремонтируемых трещин, схема усиления и ремонта перекрытий подвального и 1-го, 2-го, 3-го этажей, схема расположения деревянных лаг пола 1-го, 2-го, 3-го и чердачного этажей.

В настоящей экспертизе конструктивные решения рассматриваются только на их соответствие задаче сохранения предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения.

Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, инженерно-технических мероприятиях, технологических решениях содержатся в разделе 5, состоящем из трех подразделов:

Подраздел 1. Система электроснабжения, шифр: ПДР/ЦБ-ИОС.1 предусматривает такие решения как переустройство системы электроосвещения и розеточной сети офисных помещений, а также подключение телекоммуникационного шкафа структурированной кабельной системы. Электроснабжение офисных помещений 1-го, 2-го, 3-го этажей осуществляется существующих щитов, расположенных на соответствующих этажах лестничных клеток.

Подраздел 2. Система отопления, шифр: ПДР/ЦБ-ИОС.2 содержит решения по переустройству системы отопления, стояки, обслуживающие проектируемые помещения, подключаются к существующей тепловой сети. Подающий трубопровод прокладывается на чердаке, обратный трубопровод – в подвале. В качестве отопительных приборов применяются биметаллические секционные радиаторы, устанавливаются под оконными проемами. Графические материалы представлены чертежами фрагментов плана 1-го, 2-го, 3-го, 4-го этажей с указанием элементов системы отопления, аксонометрическая схема системы отопления, спецификация оборудования, изделий и материалов.

В подразделе 3. Сети связи, шифр: ПДР/ЦБ-ИОС.3 представлены проектные решения по расширению структурированной кабельной системы для помещений, расположенных на 4 этажах, замена элементов систем пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией, системы охранной и тревожной сигнализации.

Рассмотренные проектные решения по инженерным системам разработаны с учетом обеспечения сохранности объекта культурного наследия и не нарушают элементов предмета охраны объекта, утвержденного распоряжением КГИОП от 28.09.2023 № 808-рп.

Раздел 7. Проект организации строительства, шифр: ПДР/ЦБ-ПОС содержит краткую характеристику объекта и условий строительства, рекомендации по производству основных строительного-монтажных работ,



обоснование принятой продолжительности строительства объекта, предложения по выбору транспортных средств. Работы проводятся в два периода – подготовительный и основной.

В разделе предлагаются меры по обеспечению сохранности элемента декоративно-художественного оформления интерьеров, печи-камина «Павлин», относящегося к предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 28.09.2023 № 808-рп, в виде устройства защитного короба на время проведения работ.

В раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды, шифр: ГК-0172200004422000188-1-ООС представлена информация об охране и рациональном использовании земельных ресурсов, воздействии на атмосферный воздух и характеристике источников выброса загрязняющих веществ, охране окружающей среды, прогноз изменения состояния окружающей среды под воздействием проектируемого объекта.

Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации состоит из подраздела 1. Предварительные работы, подраздела 2. Комплексные научные исследования и подраздела 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования.

Подраздел 1. Предварительные работы. Часть 1. Исходно-разрешительная документация, шифр: ПДР/ЦБ-ИРД включает в себя следующую документацию: задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, учетные документы КГИОП по объекту культурного наследия, выписки из ЕГРН, заключение о возможности приспособления.

В рассматриваемом разделе представлен 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 от 10.10.2023 (далее – Акт влияния).

При проведении работ, указанных в Акте влияния (ремонт и усиление фундамента здания, в границах проектирования: ремонт и усиление перекрытий, ремонт и реставрация кирпичной кладки стен, замена дверных заполнений помещений подвала, 1-3 этажей, чердака, демонтаж поздней обшивки стен и поздних ненесущих перегородок помещений подвала, 1-3 этажей и чердака, устройство ненесущих перегородок в помещениях 3-го этажа и чердака, ремонт отделки помещений подвала, 1-3 этажей, чердака, ремонт и замена инженерных сетей в помещениях подвала, 1-3 этажей, чердака, замена лестницы в подвал, ремонт и устройство приямков подвала, ремонт отмостки здания):

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная система здания, включая наружные и внутренние капитальные стены;

- 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 объектов культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова».

Подраздел 1. Предварительные работы. Часть 2. Фотофиксация объекта культурного наследия до начала проведения работ, шифр: ПДР/ЦБ-ФФ содержит подробно выполненную фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», отражающую существующее состояние фасадов, элементов архитектурно-художественного оформления и внутренних помещений.

В подразделе 2. Комплексные научные исследования содержится шесть частей:

В части 1. Историко-архивные и библиографические исследования, шифр: ПДР/ЦБ-ИС представлены результаты историко-архивных и библиографических исследований в виде подробной исторической справки и иконографических материалов, отражающих основные этапы формирования и строительства объекта культурного наследия.

Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры), шифр: ПДР/ЦБ-ОЧ содержит пояснительную записку и результаты определения фактических геометрических и объемно-пространственных характеристик объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» в виде обмерных чертежей. Результаты обмерных работ включают в себя поэтажные планы, план кровли, разрезы, чертежи фасадов, фрагменты и детали декоративного оформления помещений, шаблоны профилей сечения, ведомость заполнений оконных и дверных проемов, чертежи печи-камина «Павлин».

В части 3. Инженерно-технические исследования. Отчет по результатам технического состояния строительных конструкций, шифр: ПДР/ЦБ-ОСК представлены результаты инженерного обследования технического состояния конструкций фасадов и внутренних помещений.

В рамках определения конструкции, наличия гидроизоляции и оценки состояния кладки фундаментов обследованы наружные кирпичные несущие фасадные стены, в том числе составлены поверочные расчеты конструкций здания, описаны основные дефекты и повреждения, а также причины их

возникновения, составлены рекомендации по их устранению.

В результате проведенного инженерно-технического исследования технического состояния основных несущих конструкций установлено следующее:

- фундаменты – ленточные, бутовые на известковом растворе. Техническое состояние – недопустимое: отсутствие гидроизоляции;

- отмостка (асфальтовая) и цоколь (песчано-известковая штукатурка). Техническое состояние – ограниченно работоспособное: вертикальные трещины, загрязнение поверхности, выбоины, частичное биопоражение цокольной части, частичное проседание и деструкция отмостки;

- несущие стены выполнены из красного полнотелого кирпича на известковом растворе. Техническое состояние – ограниченно работоспособное, работоспособное в уровне стен и чердака, отделка стен со стороны фасадов в неудовлетворительном состоянии: вертикальные сквозные трещины по стене и перемычкам, загрязнение поверхности, выбоины, следы протечек и переувлажнение облицовки стен, деструкция и вспучивание штукатурного слоя, отслоение и шелушение красочного слоя, частичная коррозия металлических перемычек в подвале и на чердаке, следы демонтажа наружных блоков;

- перекрытия: по металлическим двутавровым балкам с заполнением шлакобетоном, кирпичным боем. Техническое состояние – работоспособное, в уровне 1-го и 2-го этажей - аварийное: коррозия металлических балок подвального этажа, трещины вдоль балок по штукатурному слою, шлакобетонной плите;

- крыша: скатная, покрытие фальцевое из оцинкованной стали по деревянной обрешетке, стропильная система - деревянная. Техническое состояние стропильной системы – недопустимое, кровли – ограниченно работоспособное: растрескивание и биопоражение деревянных элементов, негерметичные узлы примыкания, частичное повреждение и коррозия кровельного покрытия, протечки кровли, коррозия парапетного ограждения.

- лестничные клетки: каменные ступени по металлическим косоурам. Техническое состояние – работоспособное: сколы и выбоины на ступенях, утрата деревянных поручней лестничного ограждения;

- балконы на металлических двутавровых с заполнением из кирпича и металлическими кованными ограждениями. Техническое состояние – ограниченно работоспособное: коррозия несущих балок балконов, деструкция штукатурного слоя, биопоражения на цементной поверхности пола, частичная деструкция поверхности пола и гидроизоляционного ковра, коррозия ограждения балконов;

- крыльца: металлическое и бетонное. Техническое состояние – работоспособные;

- заполнения оконных и дверных проемов: двери – снаружи металлопластиковая и металлическая эвакуационная, внутренние – деревянные, эвакуационные металлические, окна – металлопластиковые, поздние, у круглого окна сохранилась деревянная рама. Техническое состояние – неудовлетворительное: загрязнение поверхности, деструкция окрасочного слоя, физический износ и ослабление крепления дверной фурнитуры, выбоины в дверных полотнах, деструкция штукатурного и окрасочного слоев оконных откосов, биопоражение поверхности оконных откосов;

- отделка помещений: полы в офисных помещениях - линолеум, в санузлах - керамическая плитка, стены обшит гипсокартоном, оклеены обоями, в санузлах – керамическая плитка и пластмассовая вагонка, потолки – подвесные панели, в уровне 2-го этажа – гипсовый с декоративной лепниной. Техническое состояние – неудовлетворительное: загрязнения и потертости линолеума, трещины и сколы керамической плитки, деструкция лакокрасочных покрытий плинтусов, деструкция и отслоение штукатурного слоя от поверхности стен, деструкция облицовочных панелей стен, загрязнения и потертости бумажных обоев, разрушения панелей подвесного потолка, деструкция штукатурного слоя, физический износ всех элементов отделки.

- инженерные сети: система отопления, вентиляция, система электроснабжения, система электроосвещения, система водоснабжения и водоотведения. Техническое состояние системы отопления – работоспособное, вентиляции – ограниченно работоспособное, электроснабжения и электроосвещения – ограниченно работоспособное, водоснабжения и водоотведения – ограниченно работоспособное.

Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, шифр: ПДР/ЦБ-ХТИ содержит результаты натуральных и лабораторных исследований материалов отделки интерьеров объекта культурного наследия регионального значения «Объект П.И. Иванова». В рамках химико-технологических исследований выполнено натурное обследование материалов отделки внутренних помещений здания, включая штукатурный и красочный слои отделки, лепной декор, вентиляционные решетки, камин «Павлин», столярных заполнений дверных проемов, с фотофиксацией и описанием выявленных дефектов и повреждений.

В рамках лабораторных исследований был выполнен отбор проб материалов для проведения стратиграфического анализа слоев материалов, петрографического анализа красочных покрытий с целью определения связующего, выполнен микологический анализ материалов.

По результатам обследования определен состав основных реставрационных работ, отраженных в проектных решениях раздела 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения и раздела 4. Конструктивные решения

экспертируемой проектной документации.

В части 5.1. Инженерные изыскания. Инженерно-геологические изыскания, шифр: ПДР/ЦБ-ИГИ представлены результаты исследования геологического строения участка, определения уровня грунтовых вод с целью учета этих данных при проектировании и производстве земляных работ на исследуемом участке.

Часть 5.2. Инженерные изыскания. Инженерно-геодезические изыскания, шифр: ПДР/ЦБ-ИГДИ содержит сведения о проведенных инженерно-геодезических и топографических работ на объекте, в результате которых составлены: топографический план с подземными коммуникациями, экспликация колодцев топографических сооружений, ведомость согласований подземных коммуникаций.

Часть 5.3. Инженерные изыскания. Инженерно-экологические изыскания, шифр: ПДР/ЦБ-ИЭИ представляет собой материалы, полученные в результате исследования состояния компонентов окружающей среды и возможных источников ее загрязнения, с целью разработки природоохранных мероприятий в случае нежелательных последствий инженерно-хозяйственной деятельности.

В части 5.4. Инженерные изыскания. Инженерно-гидрометеорологические изыскания, шифр: ПДР/ЦБ-ИГМИ содержатся результаты комплексного изучения гидрометеорологических условий участка изысканий, прогноз возможных изменений этих условий в результате взаимодействия с проектируемым объектом, материалы, необходимые для принятия проектных решений.

В части 6. Отчет по комплексным научным исследованиям, шифр: ПДР/ЦБ-КНИ представлены обобщенные выводы и рекомендации по результатам комплексных научных исследований объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», включая описание основных характеристик здания, краткую историческую справку, сведения о выполненных архитектурных обмерах, описание результатов инженерных химико-технологических исследований, инженерного обследования несущих и ограждающих конструкций здания в границах проектирования, материалы химико-технологического исследования строительных и отделочных материалов, включая выводы и рекомендации.

Подраздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления. Часть 1. Методические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов, шифр: ПДР/ЦБ-МР содержит методические рекомендации по реставрации штукатурной отделки стен и потолков, лепного гипсового декора, кирпичной кладки, вентиляционных решеток из цветного металла, а также рекомендации по консервации камина.

Разработанные проектной организацией методические рекомендации

выполнены на основе комплексных научных исследований и в полной мере отражают принятые проектные решения, проанализированные и описанные выше в соответствующих разделах проектной документации, и учитывают существующее состояние материалов конструкций и отделки объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова».

## **12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы:**

По результатам проведенных исследований и анализа представленной на государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г., в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта экспертами установлено следующее.

1. 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 «Особняк П.И. Иванова» согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Рассмотренная проектная документация разработана на основании и с учетом исходных и разрешительных документов, собранных проектной организацией, предварительных обследований и фотофиксации.

3. Комплексные научные исследования, необходимые для выявления исторических особенностей, определения объемно-пространственных характеристик, архитектурного и конструктивного решения, технического состояния объекта культурного наследия выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее техническое состояние объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18,

литера А, в границах исследования и достаточны для принятия проектных решений.

4. По результатам анализа проектной документации совместно с предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», утвержденного распоряжением КГИОП от 28.09.2023 № 808-рп (приложение № 2), экспертами установлено следующее.

Предусмотренные проектом решения (см п. 12.1 настоящего Акта) сохраняют и не нарушают элементы предмета охраны, в том числе:

- не предусматривается проведение работ, изменяющих или нарушающих объемно-пространственные характеристики прямоугольного в плане с центральным ризалитом со стороны лицевого фасада. Сохраняются габариты, конфигурация (скатная, шатер), высотные отметки крыши. Приспособление объекта согласно принятым решениям возможно в сложившей окружающей застройке, местоположении и габаритах;

- не изменяется и не нарушается существующая конструктивная система объекта, включая историческое местоположение перекрытий, наружные и внутренние капитальные стен (материал - кирпич), лестницы;

- не нарушается объемно-планировочное решение здания;

- не нарушается архитектурно-художественное решение фасадов объекта культурного наследия.

Предусматривается сохранение элементов декоративно-художественного оформления интерьеров, предметов декоративно-художественного искусства, а именно: оформление потолков в виде широких рам с лепным растительным орнаментом и филёнками, реставрация вентиляционных решеток ажурного рисунка, консервация печи-камина «Павлин» на время выполнения работ в помещении.

5. Согласно статьям 42, 43 и 44 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ, принятые проектной документацией решения, относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования», включая «ремонт памятника» и «реставрацию памятника или ансамбля», так как проводятся в целях создания условий для современного использования объекта, включают в себя сохранение элементов объекта культурного наследия, представляющих собой историко-культурную ценность, и направлены на поддержание его в эксплуатационном техническом состоянии.

6. Представленная на экспертизу проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, а также учитывает требования задания КГИОП от 11.10.2023 № 01-21-3031/23-0-1 (приложение № 5) и отвечает требованиям действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

### **13. Вывод экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г., в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

### **14. Перечень приложений к заключению экспертизы:**

Приложение № 1. Иконографические материалы.

Приложение № 2. Копия распоряжения КГИОП от 28.09.2023 № 808-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия».

Приложение № 3. Копия письма КГИОП от 12.10.2023 № 01-46-2746/23-0-1.

Приложение № 4. Копия охранного обязательства на выявленный объект культурного наследия (здание, строение, сооружение) от 24.09.2013 № 12181.

Приложение № 5. Задание КГИОП от 11.10.2023 № 01-21-3031/23-0-1.

Приложение № 6. Материалы фотофиксации от 16.10.2023.

Приложение № 7. Выписки из ЕГРН от 06.10.2023 № КУВИ-001/2023-227673005, от 06.10.2023 № КУВИ-001/2023-227682151.

Приложение № 8. Копия технического паспорта на нежилое здание от 05.06.2009 инв. № 37/8, планы ПИБ от 05.06.2009.

Приложение № 9. Копия кадастрового паспорта от 29.05.2009.

Приложение № 10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 11. Копии договоров с экспертами.

### **15. Дата оформления заключения экспертизы:**



**Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью):**

**Председатель экспертной  
комиссии:** 17.10.2023  
Овсянникова А.А.

---

*(подписано усиленной электронной подписью)*

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии:** 17.10.2023  
Бревдо Н.И.

---

*(подписано усиленной электронной подписью)*

**Член экспертной  
комиссии:** 17.10.2023  
Матвеев Б.М.

---

*(подписано усиленной электронной подписью)*

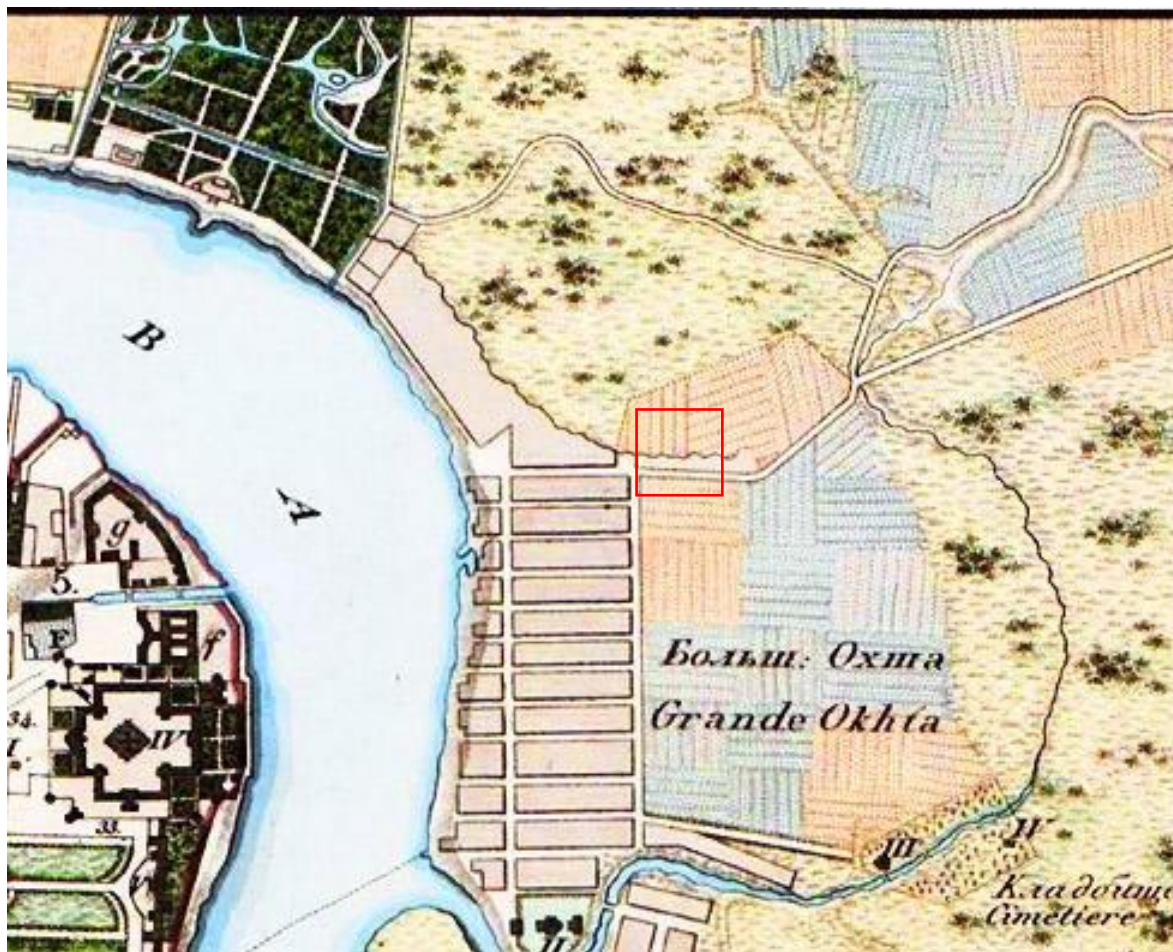
**Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г.**

## **Иконографические материалы**

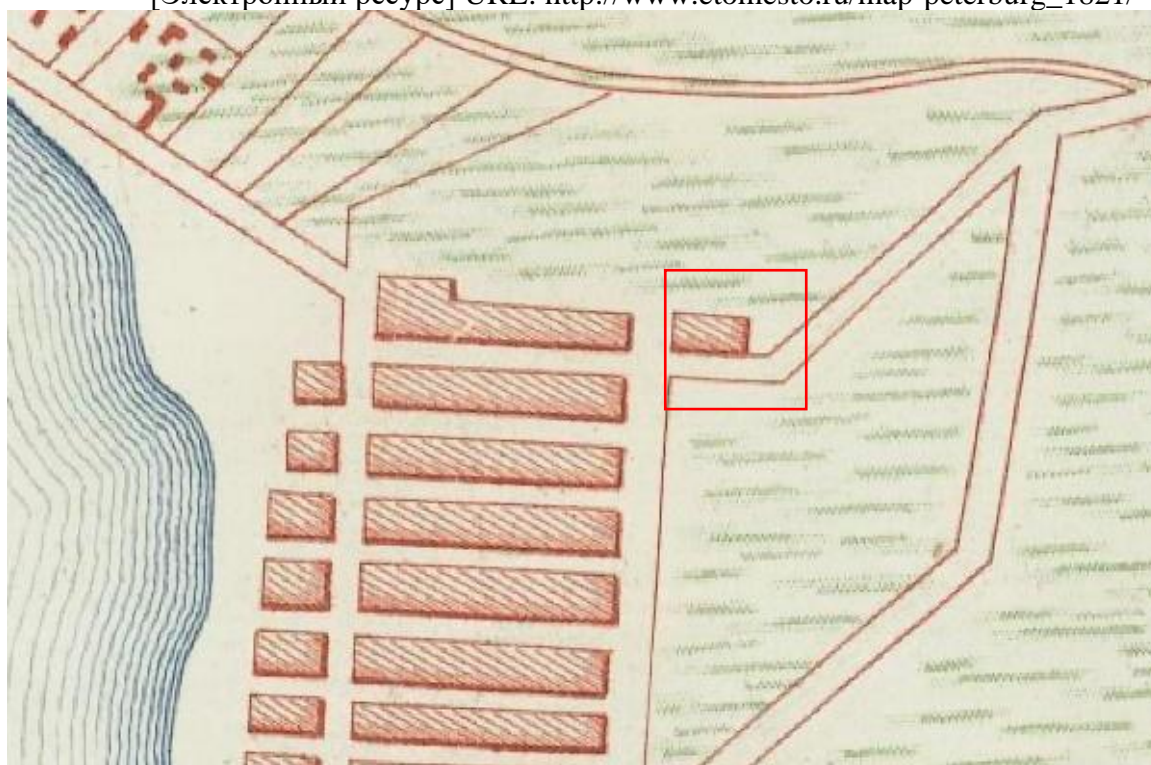
### Аннотированный список иллюстраций

1. План С.Петербурга, составленный Фитцтумом. Версия 1821 года. [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1821/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1821/)
2. План столичного города Санкт-Петербурга 1852 года [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_stolica-1852/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_stolica-1852/)
3. Генеральный план столичного города С.Петербурга из атласа Зуева [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1858-zuev/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1858-zuev/)
4. План из путеводителя Суворина 1894 года: Весь Петербург [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1894/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1894/)
5. План из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_suvorin\\_1916/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1916/)
6. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времён ВОВ [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_aero-photo/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo/)
7. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_sputnik-1966/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/)
8. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_sputnik-1980/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1980/)
9. План дворового места охтинского купца Павла Ивановича Иванова. 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-1
10. План дворового места охтинского купца Павла Ивановича Иванова. 1908 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-1
11. План дворового места охтинского купца Павла Ивановича Иванова. 1915 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-1
12. План дворового места охтинского купца Павла Ивановича Иванова. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-1
13. План чердака и крыши. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
14. План подвала и первого этажа. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
15. План второго и третьего этажей. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
16. Фасад. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
17. Разрез. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
18. Планы подвала, первого и второго этажей. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
19. Планы третьего этажа, чердака и крыши. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
20. Разрез. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
21. Фасад. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
22. Фасад. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
23. План двора. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
24. План подвала и первого этажа. 1908 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
25. Планы второго и третьего этажей. 1908 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
26. Разрез. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2

27. Фасад. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2
28. Реклама печи «Павлин» в «Каталоге майоликовых каминов товарищества производства фарфоровых и фаянсовых изделий М.С. Кузнецова»
29. Вид трехэтажного особняка с палисадником по Большой Пороховской улице, 18 (детский сад Красногвардейского района, бывший особняк купца П.И.Иванова, архитектор М.М.Софронов, 1901 год). май 1974 год. ЦГАКФФД СПб Ар 238244
30. Шатровое завершение крыши дома №18 на Большой Пороховской улице с датой постройки и инициалами владельца "П.И." (бывший особняк П.И.Иванова, архитектор М.М.Софронов, 1906-1907 гг.). 25 апреля 1999 г. ЦГАКФФД СПб Ар 225174
31. Вид бокового фасада дома № 18 по Большой Пороховской улице, с прямоугольным эркером и шатровым завершением крыши ( бывший доходный дом П.И.Иванова, архитектор М.М.Софронов, 1901 год.). 25 апреля 1999 г. ЦГАКФФД СПб Ар 220781
32. Фрагмент печи со скульптурой павлина из керамического убранства столовой в «русском стиле». Государственный исторический музей [Электронный ресурс] URL: <http://nav.shm.ru/exhibits/619/>



1. План С.Петербурга, составленный Фитцтумом. Версия 1821 года.  
 [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1821/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1821/)



2. План столичного города Санкт-Петербурга 1852 года [Электронный ресурс]  
 URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_stolica-1852/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_stolica-1852/)





3. Генеральный план столичного города С.Петербурга из атласа Зуева  
[Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1858-zuev/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1858-zuev/)



4. План из путеводителя Суворина 1894 года: Весь Петербург [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1894/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1894/)





5. План из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_suvorin\\_1916/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1916/)



6. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времён ВОВ [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_aero-photo/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo/)





7. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_sputnik-1966/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/)

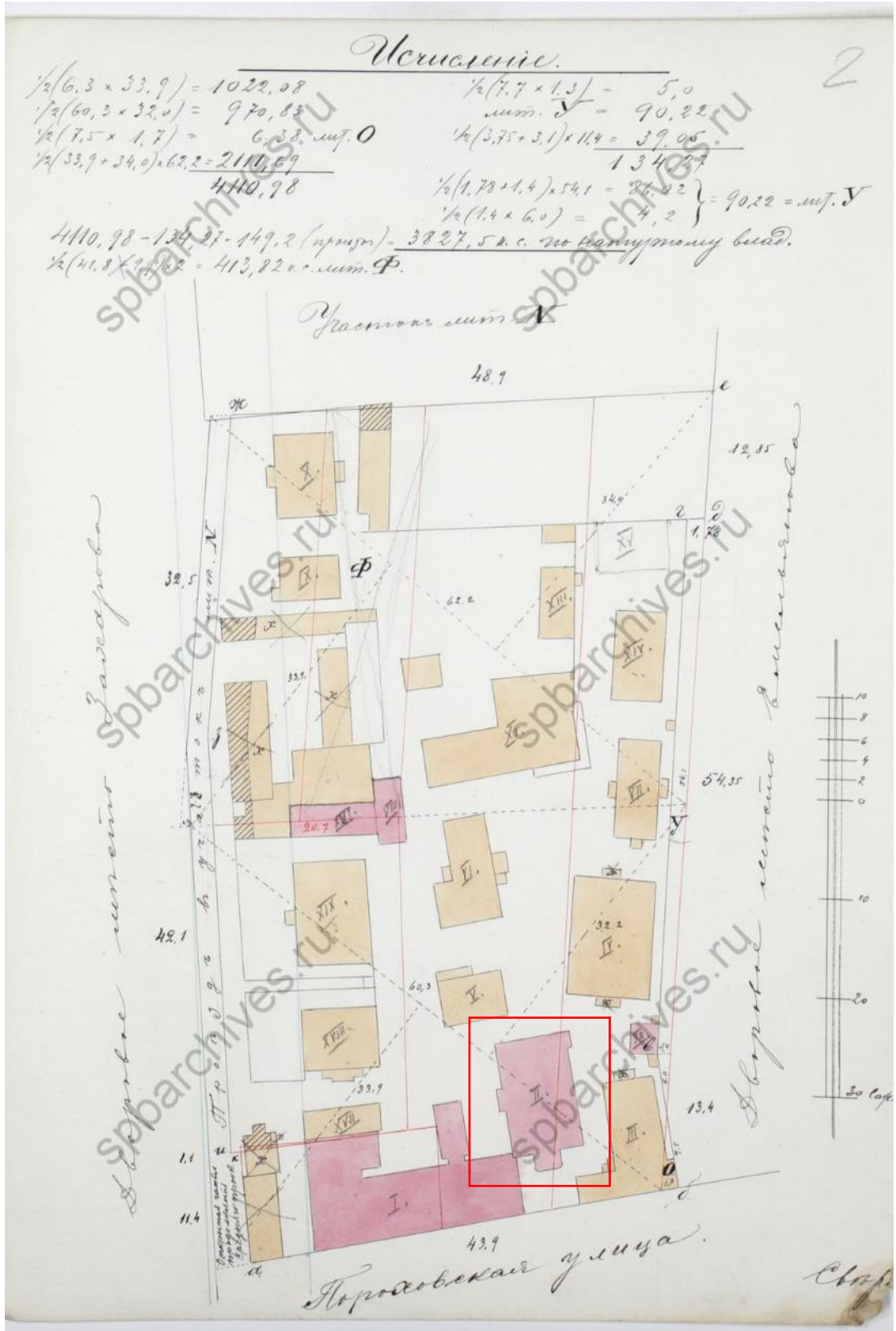


8. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_sputnik-1980/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1980/)

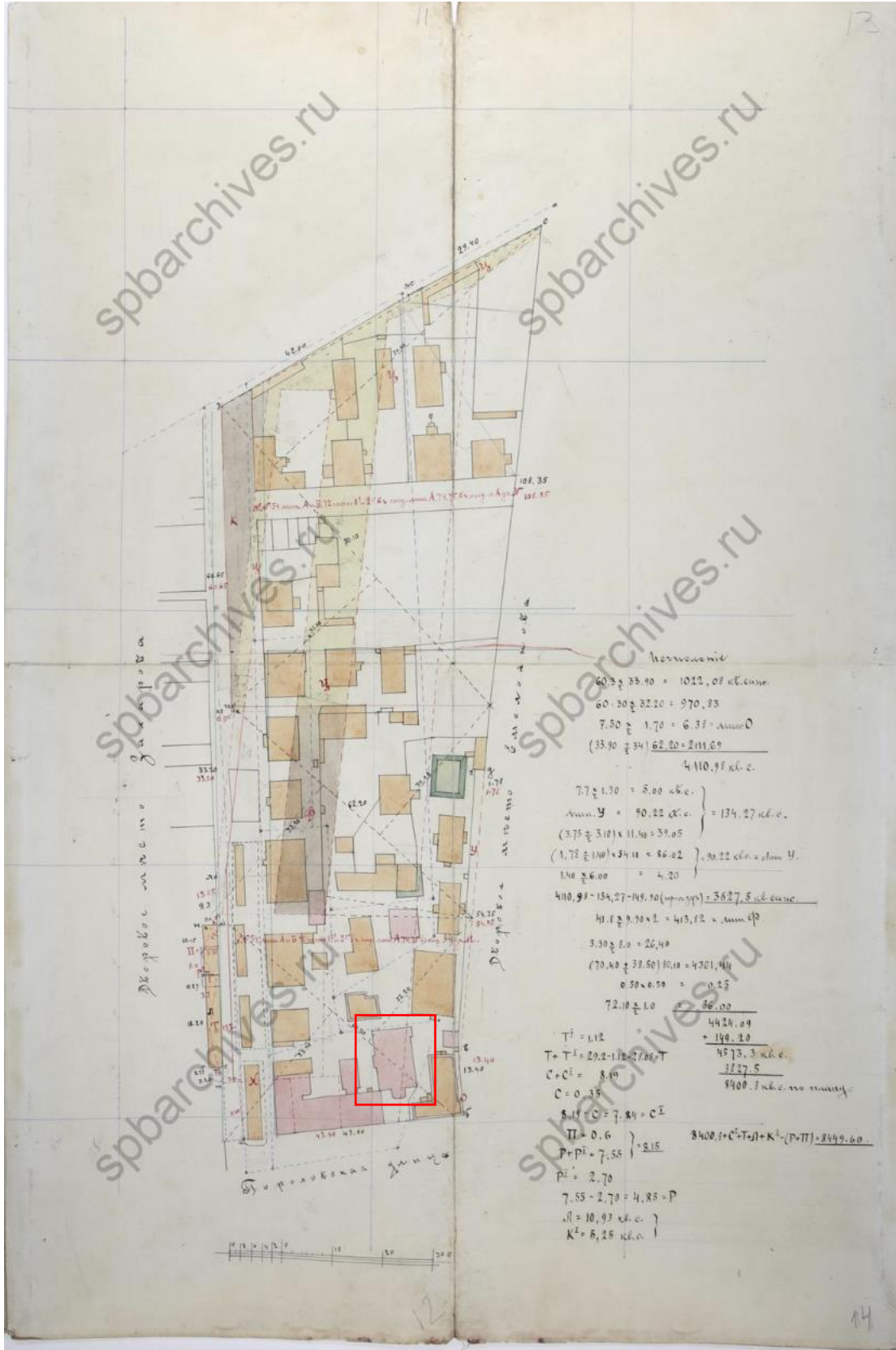




9. План дворового места охтинского купца Павла Ивановича Иванова. 1902 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-1



10. План дворового места охтинского купца Павла Ивановича Иванова. 1908 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-1

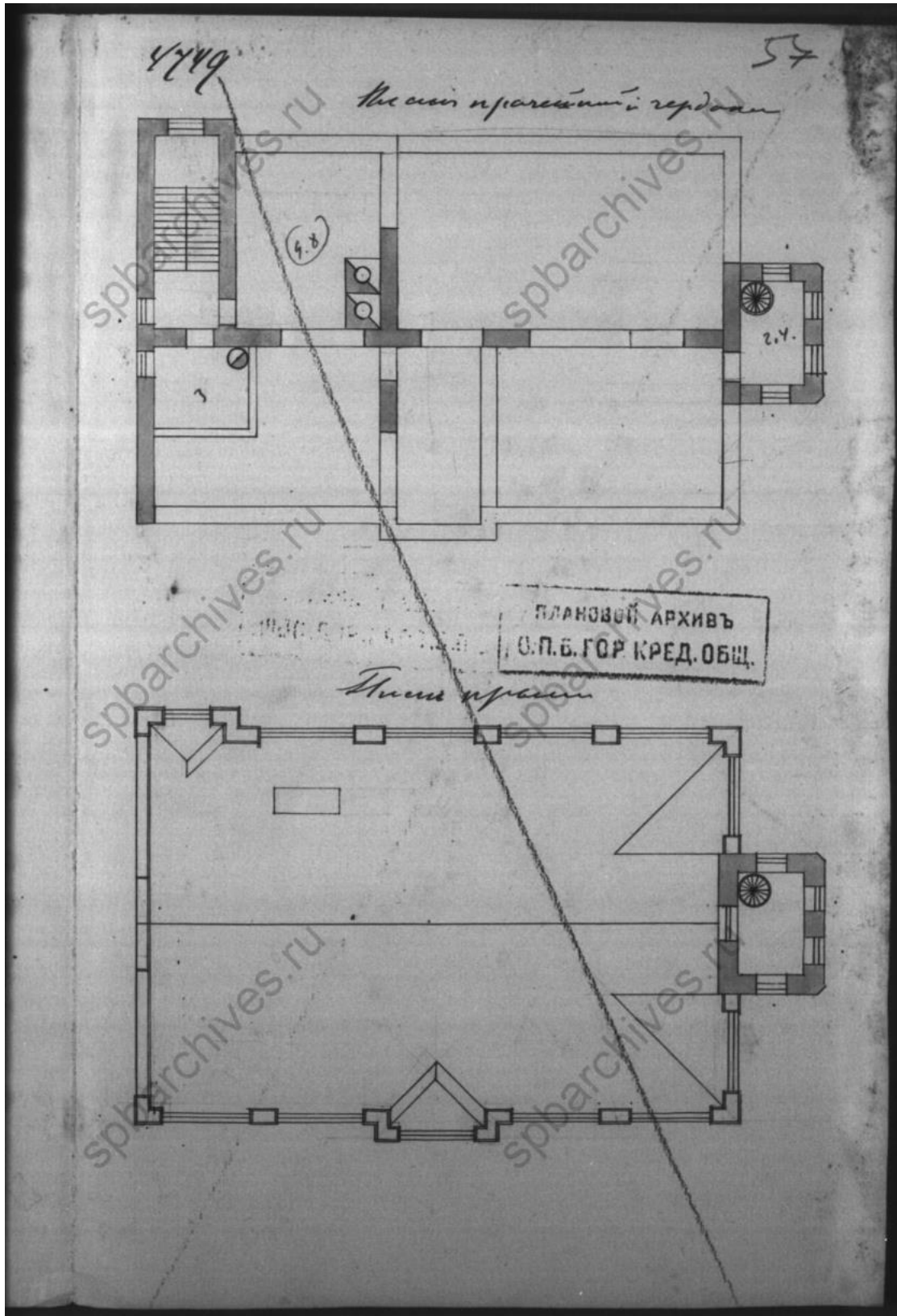


11. План дворового места охтинского купца Павла Ивановича Иванова. 1915 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-1

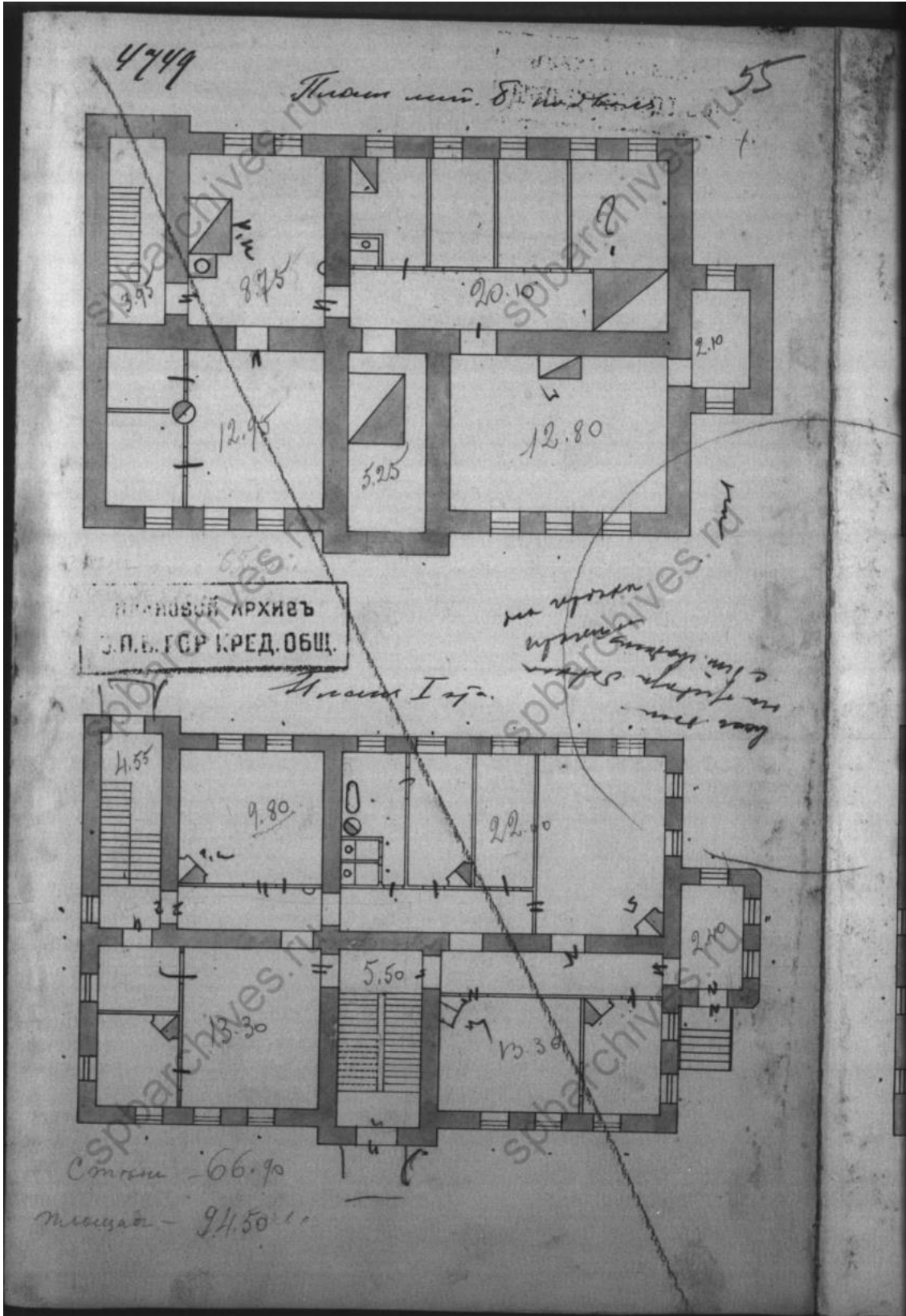


12. План дворового места охтинского купца Павла Ивановича Иванова. 1916 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-1

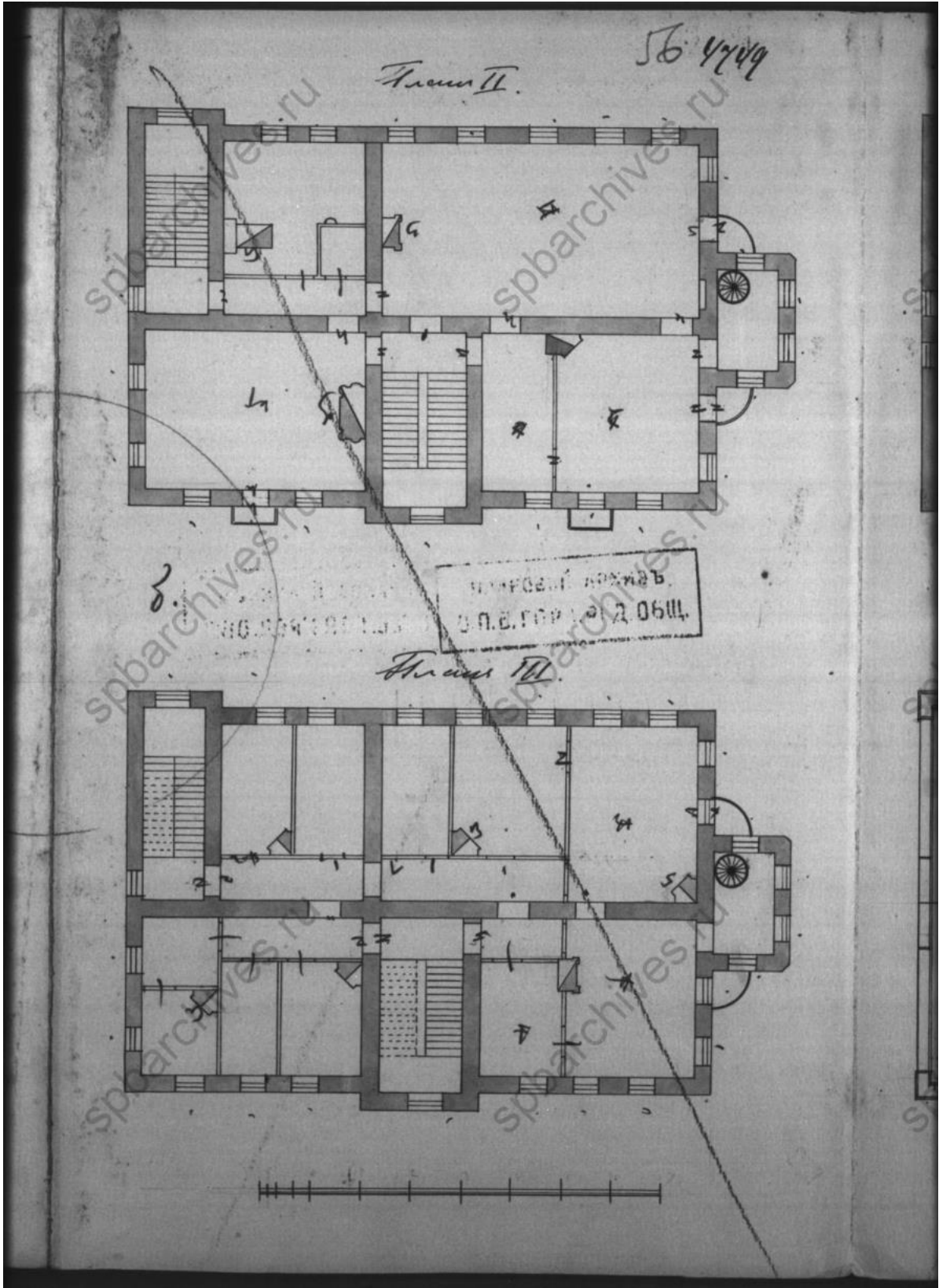




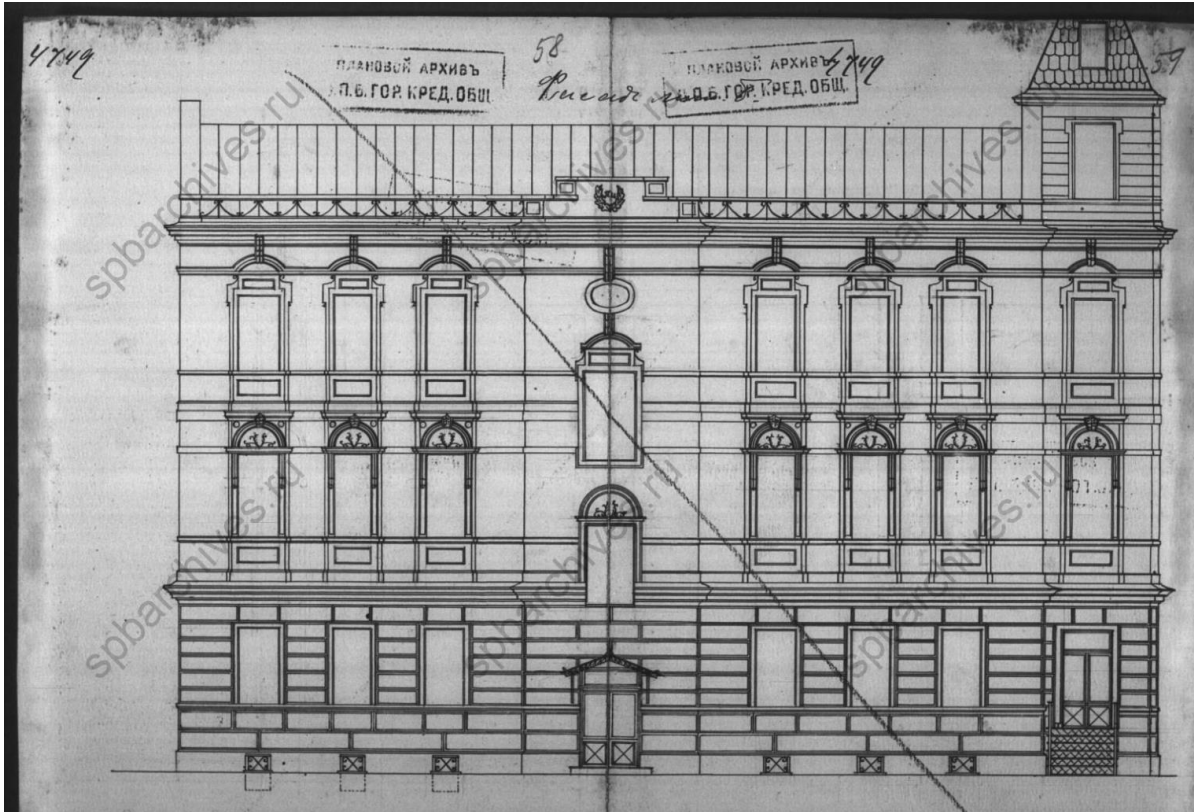
13. План чердака и крыши. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2



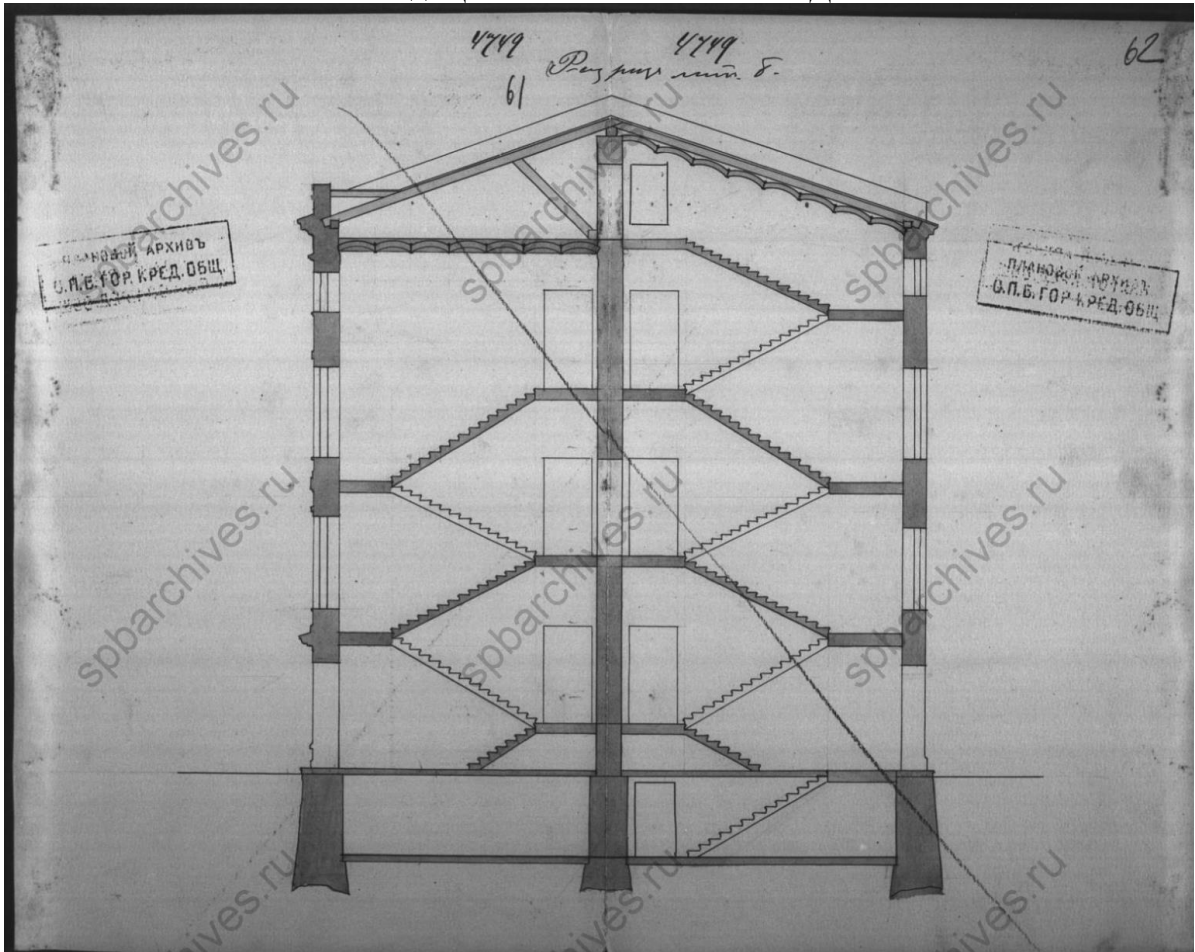
14. План подвала и первого этажа. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2



15. План второго и третьего этажей. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2

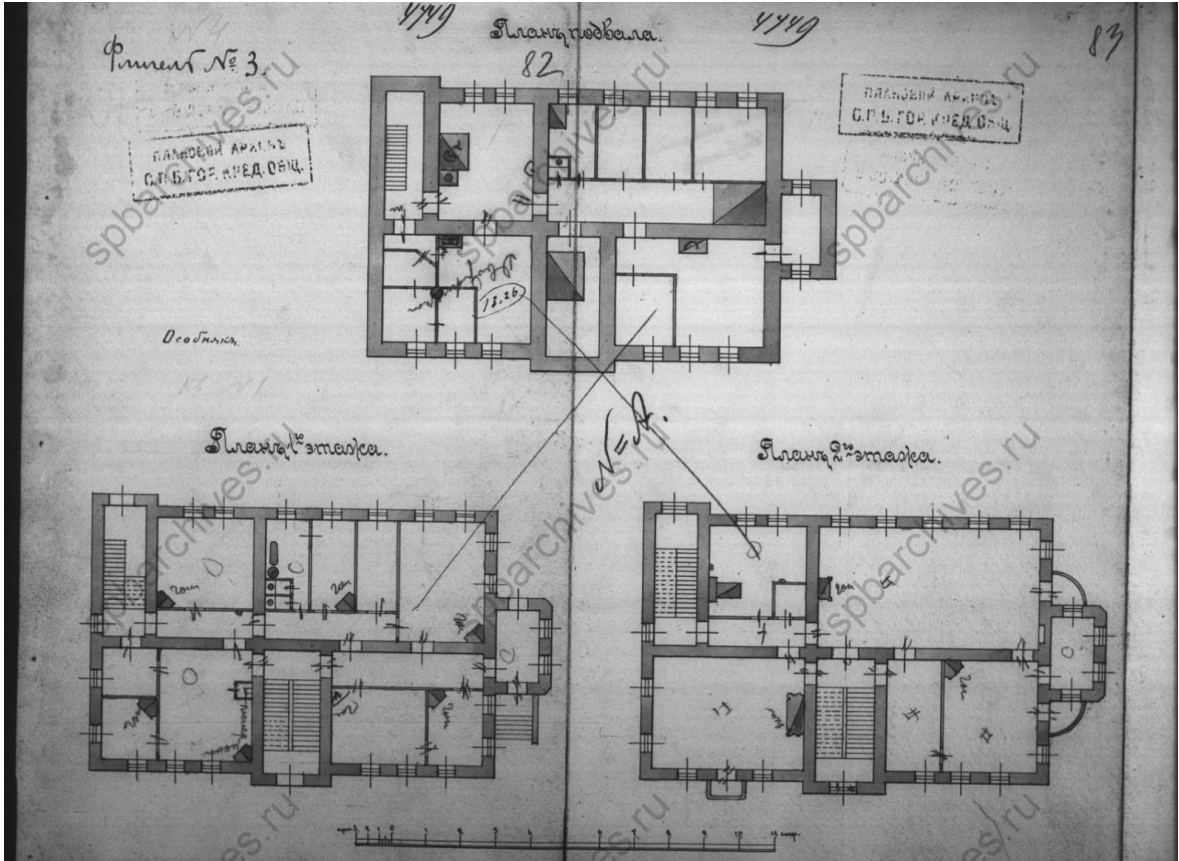


16. Фасад. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2



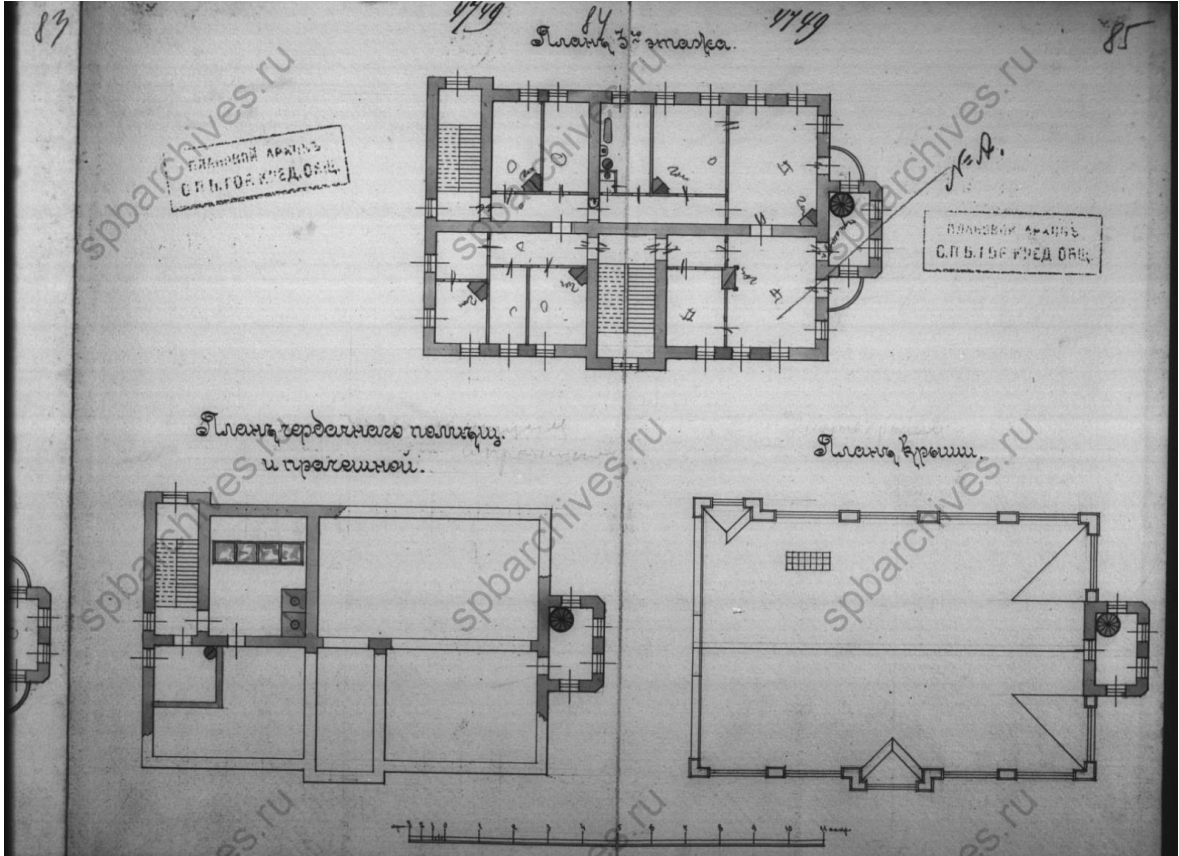
17. Разрез. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2



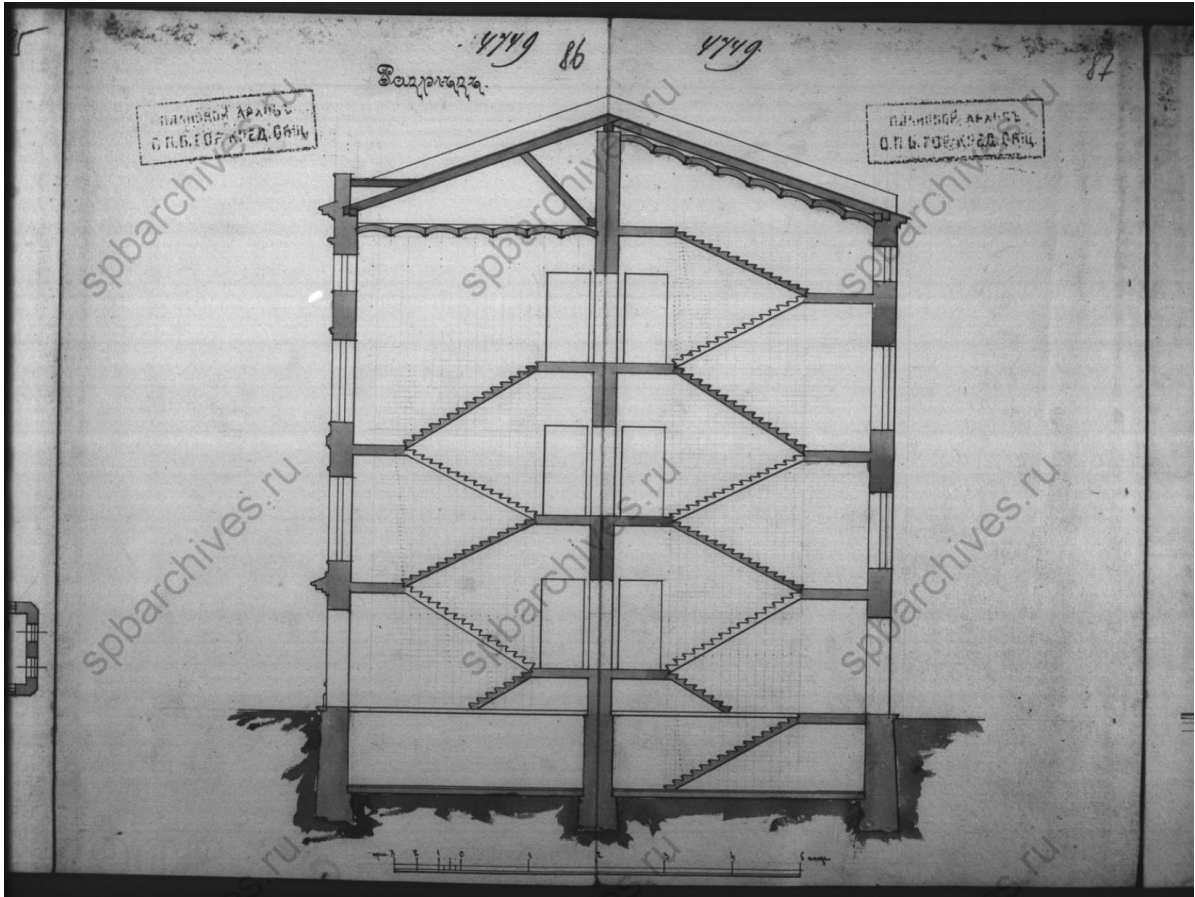


18. Планы подвала, первого и второго этажей. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-

2



19. Планы третьего этажа, чердака и крыши. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2

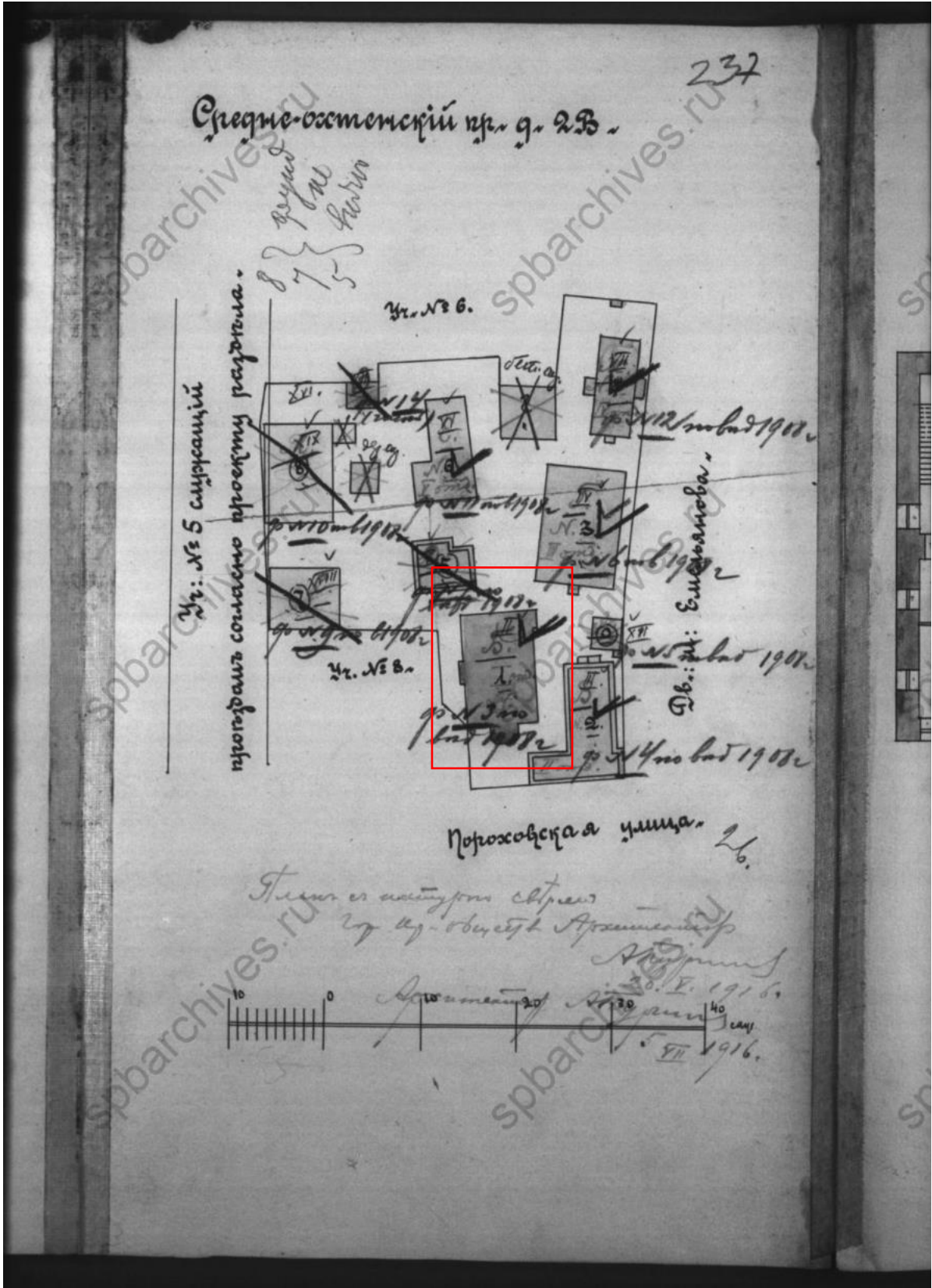


20. Разрез. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2



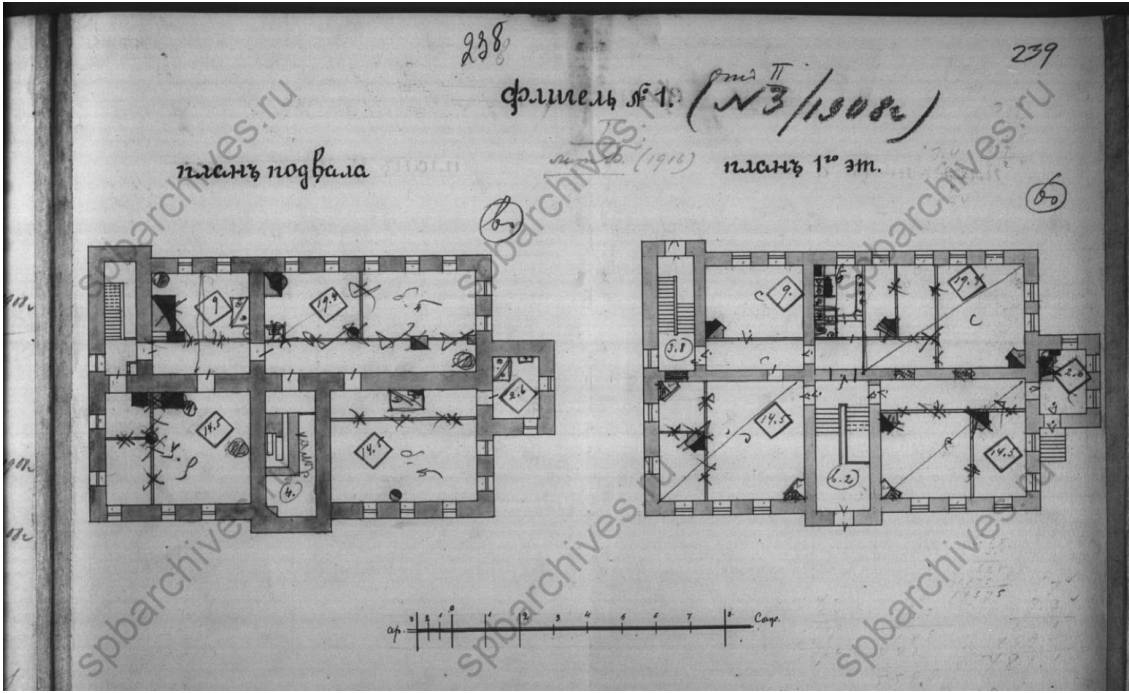
21. Фасад. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2



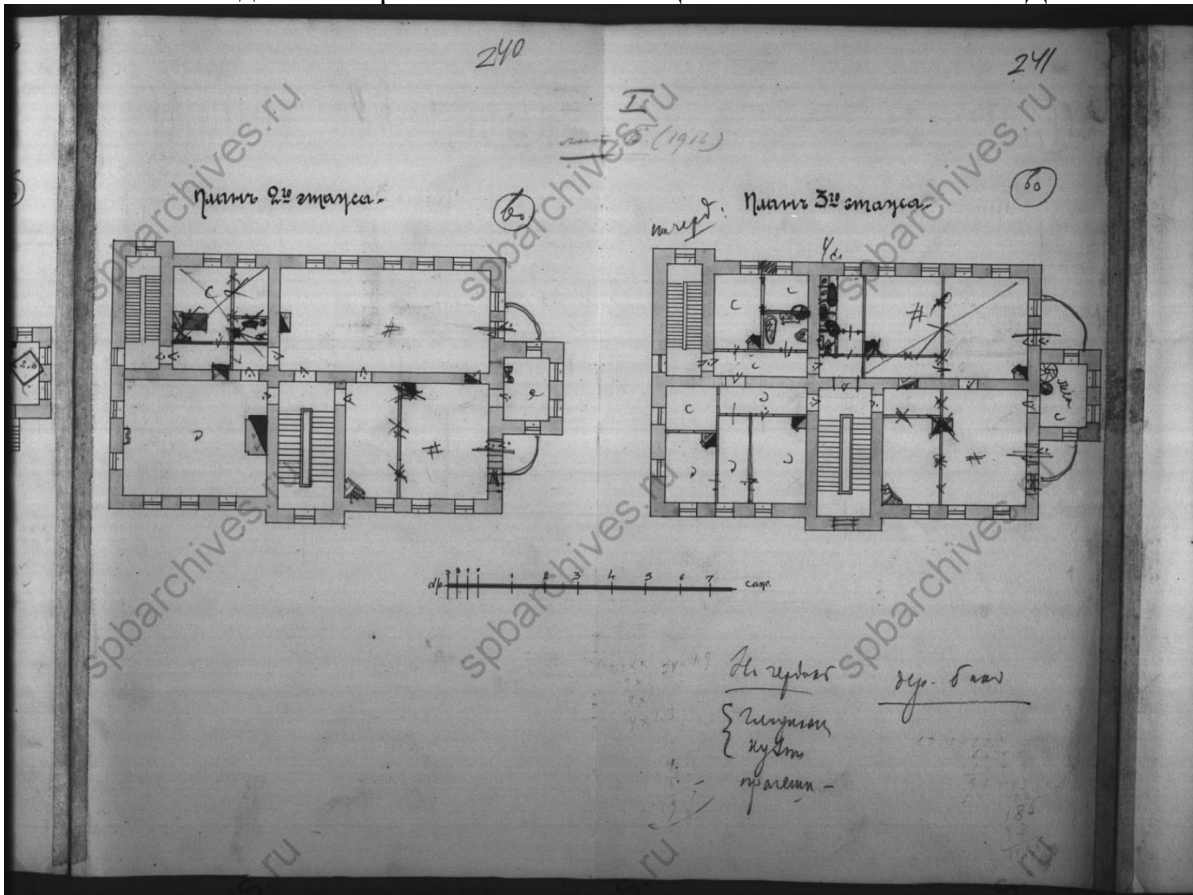


23. План двора. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2

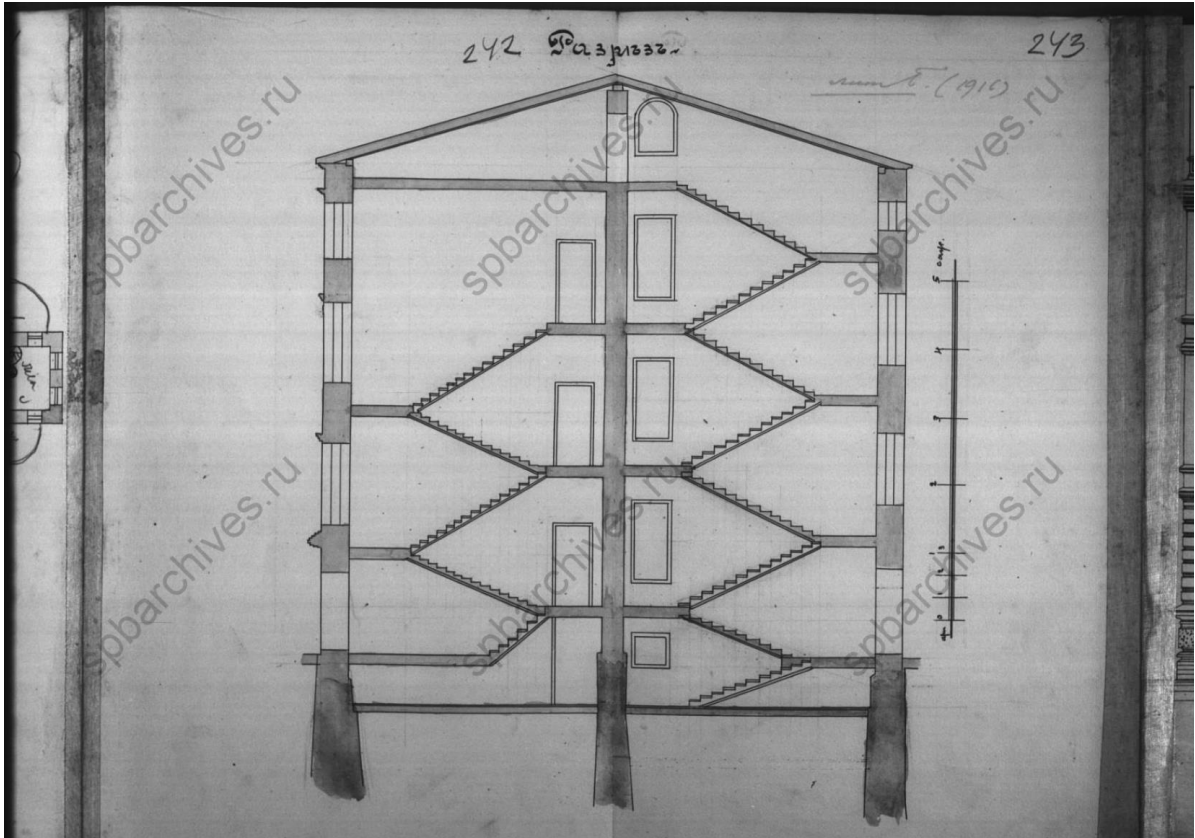




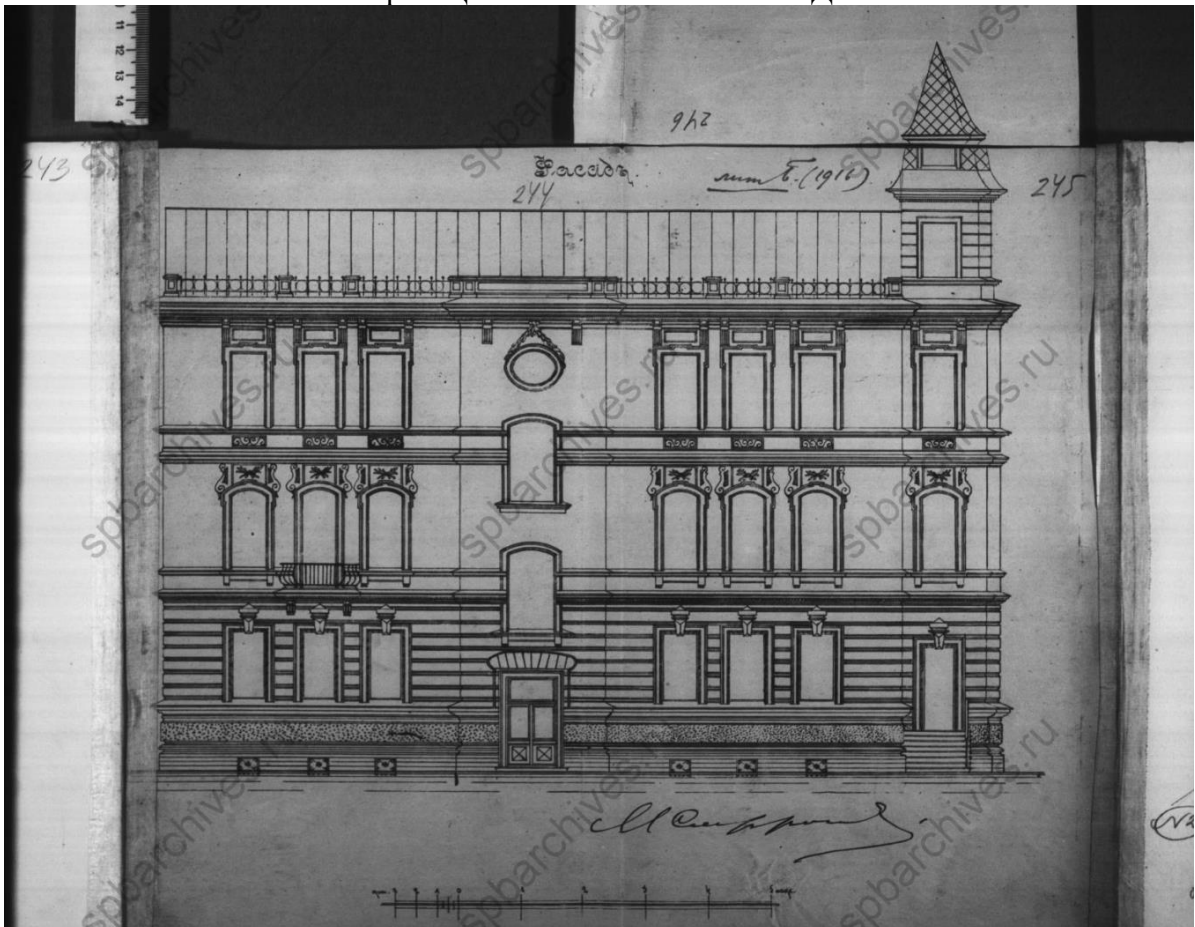
24. План подвала и первого этажа. 1908 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2



25. Планы второго и третьего этажей. 1908 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2



26. Разрез. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2



27. Фасад. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4340-2



28. Реклама печи «Павлин» в «Каталоге майоликовых каминов товарищества производства фарфоровых и фаянсовых изделий М.С. Кузнецова»





29. Вид трехэтажного особняка с палисадником по Большой Пороховской улице, 18 (детский сад Красногвардейского района, бывший особняк купца П.И.Иванова, архитектор М.М.Софронов, 1901 год). май 1974 год. ЦГАКФФД СПб Ар 238244

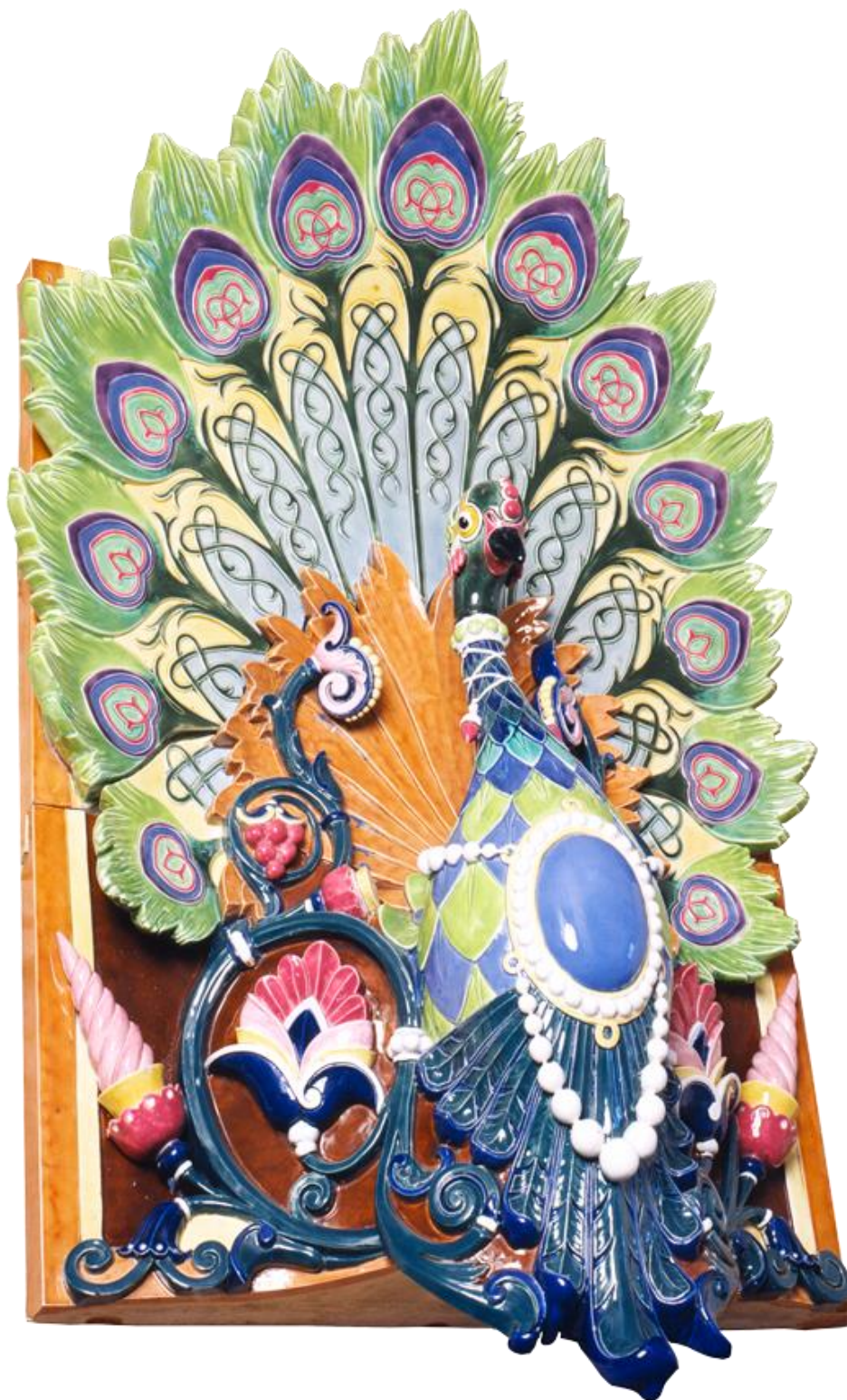




30. Шатровое завершение крыши дома №18 на Большой Пороховской улице с датой постройки и инициалами владельца "П.И." (бывший особняк П.И.Иванова, архитектор М.М.Софронов, 1906-1907 гг.). 25 апреля 1999 г. ЦГАКФФД СПб Ар 225174



31. Вид бокового фасада дома № 18 по Большой Пороховской улице, с прямоугольным эркером и шатровым завершением крыши ( бывший доходный дом П.И.Иванова, архитектор М.М.Софронов, 1901 год.). 25 апреля 1999 г. ЦГАКФФД СПб Ар 220781



32. Фрагмент печи со скульптурой павлина из керамического убранства столовой в «русском стиле». Государственный исторический музей [Электронный ресурс] URL: <http://nav.shm.ru/exhibits/619/>

**Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г.**

**Копия распоряжения КГИОП от 28.09.2023 № 808-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия»**





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

окул

28.09.2023№ 808-рп

**О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, 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», пунктами 3.1, 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 акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП № 01-24-272522-0-0 от 16.11.2022), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 20.07.2023 № 02-03-4/2023:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Особняк П.И. Иванова», 1901 г., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Особняк П.И. Иванова», числящийся под номером 845.

3. Признать утратившими силу:

3.1. Распоряжение КГИОП от 31.07.2013 № 10-3/60 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк П.И. Иванова».

3.2. План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Особняк П.И. Иванова», утвержденный КГИОП 30.06.2003.

4. Утвердить:

4.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», 1901 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

4.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», 1901 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», 1901 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А, согласно приложению № 3 к распоряжению.

5. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

5.1. Предоставление в Министерство культуры Российской Федерации сведений, предусмотренных Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в установленные сроки.

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

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

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

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

6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Аганову Г.Р.

Председатель КГИОП

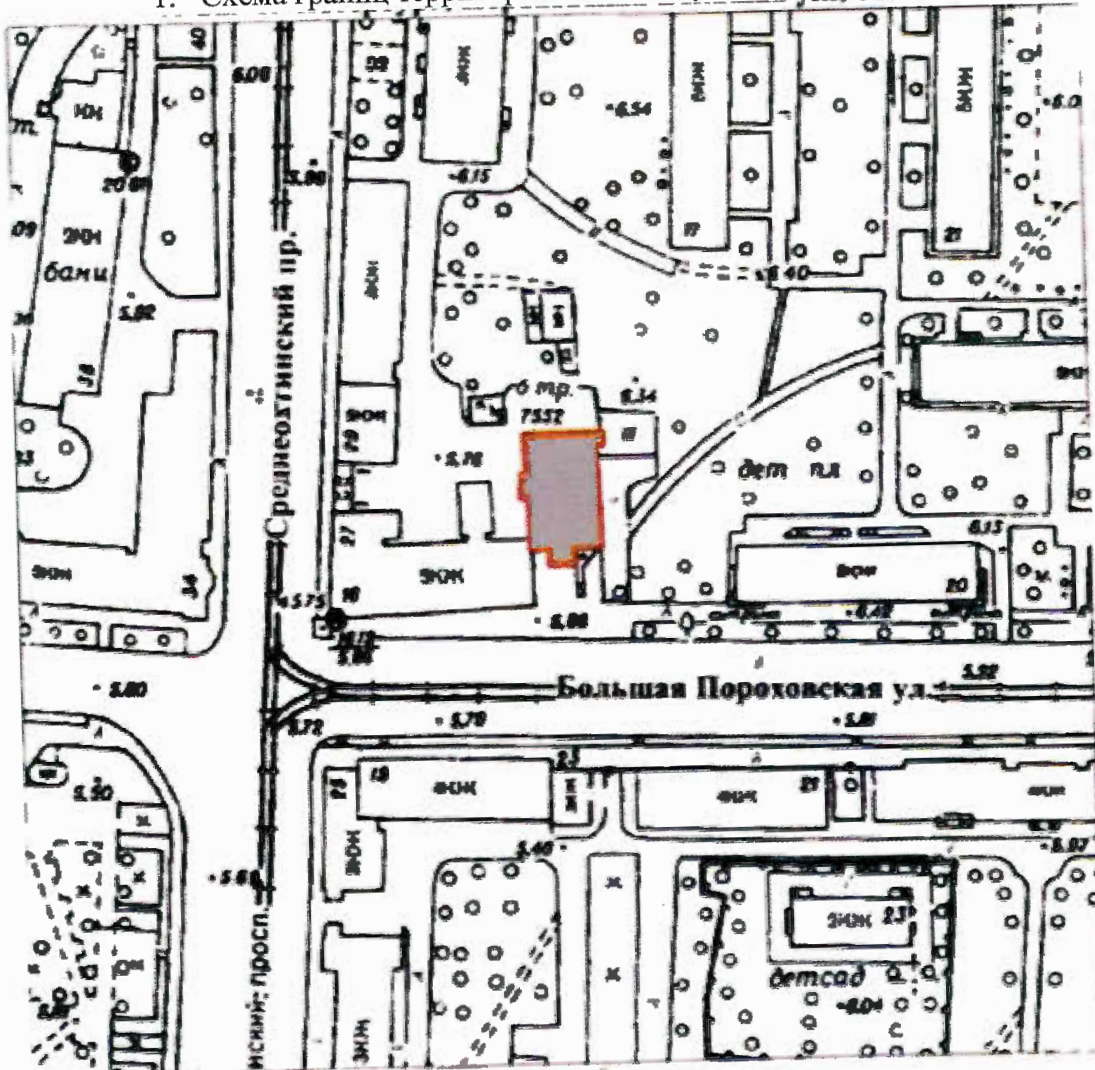


С.В. Макаров

Приложение № 1 к распоряжению КГИОП  
от 28.09.2023 № 808-рп

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Обособняк П.И. Иванова» (далее – объект культурного наследия),  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:

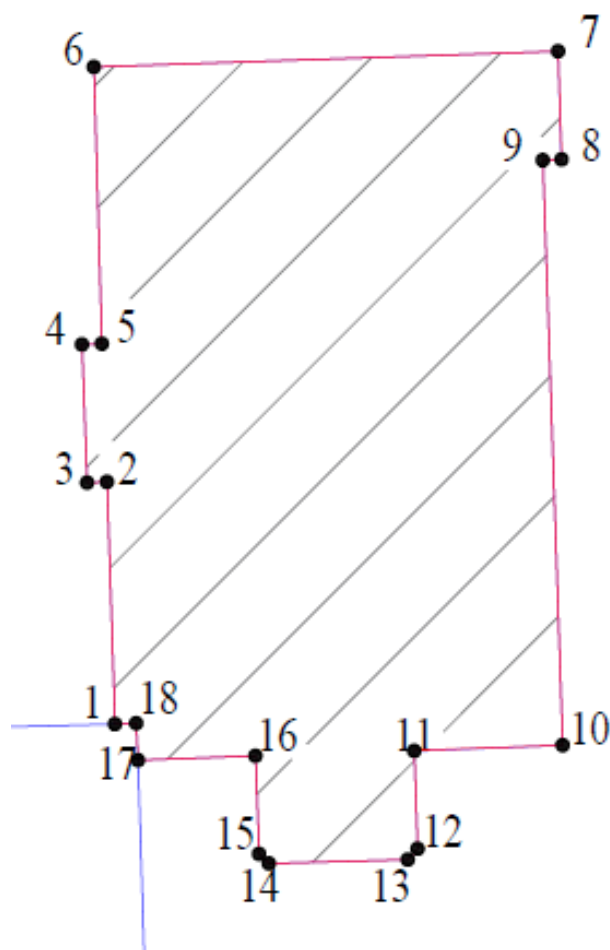


Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

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



Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия  
 ● 1 Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м)	
	X	Y
1.	96299,04	119316,77
2.	96307,78	119316,48
3.	96307,76	119315,77
4.	96312,75	119315,58
5.	96312,78	119316,30
6.	96322,77	119316,01
7.	96323,34	119332,77
8.	96319,43	119332,89
9.	96319,41	119332,22



10.	96298,28	119332,94
11.	96298,07	119327,58
12.	96294,54	119327,70
13.	96294,14	119327,34
14.	96294,01	119322,33
15.	96294,35	119321,97
16.	96297,89	119321,84
17.	96297,74	119317,60
18.	96299,06	119317,54
1.	96299,04	119316,77

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП  
от 28.09.2023 № 808-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Особняк П.И. Иванова», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного значения объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия.

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

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

Приложение № 3 к распоряжению КГИОП  
от 28.09.2023 № 808-рп

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк П.И. Иванова», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	историческое местоположение (на угловом участке, на пересечении Среднеохтинского проспекта и Большой Пороховской улицы) трехэтажного здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А.	
2	Объемно-пространственное решение:	<p>трехэтажное здание на полуподвале, прямоугольное в плане с центральным ризалитом по северному фасаду, завершенным башенкой с шатровым завершением, с лестничными ризалитами по восточному и западному фасадам, завершенное скатными крышами;</p> <p>габариты, конфигурация здания в плане;</p> <p>крыша – габариты, конфигурация (скатная, шатер башни), высотные отметки;</p> <p>дымовые трубы;</p> <p>материал окрытия кровли и шатра – металл, на шатре с рисунком «чешуя».</p>	
3	Конструктивная система:	<p>историческое местоположение перекрытий;</p> <p>наружные и внутренние капитальные стены (материал – кирпич);</p>	

		<p>парадная лестница:</p> <p>двухмаршевая с металлическим ограждением, облицовкой площадок полихромной метлахской плиткой с орнаментальным бордюром (местоположение, конструкции - на косоурах, габариты, материал ступеней (известняк), рисунок ограждений с растительным орнаментом, завитками и цветочными розетками);</p> <p>две лестницы:</p> <p>двухмаршевые с металлическим ограждением в виде вертикальных стоек и горизонтальных прутьев (местоположение, конструкции - на косоурах, габариты, материал ступеней (известняк), рисунок ограждений).</p>	
4	Объемно-планировочное решение:	объемно-планировочное решение помещений в габаритах капитальных стен согласно п. 5.	
5	Архитектурно-художественное решение:	<p>архитектурно-художественное решение в приемах модерна;</p> <p>материал и характер отделки фасадной поверхности – фактурная штукатурка в цоколе, гладкая штукатурка, ленточный руст на башенке;</p>	

облицовка цоколя – известняк;

профилированный межэтажный карниз между первым и вторым этажами;

оконные и дверные проемы – габариты, конфигурация (прямоугольные с прямыми и лучковыми перемычками, люкарна на ризалите восточного фасада, с полуциркульными перемычками в щипце южного фасада), местоположение;

оконные заполнения – характер расстекловки;

оформление оконных проемов в башенке – профилированный край откосов, руст;

оформление оконных проемов шатра – наличники со стилизованными полотенцами и треугольными фронтонами с профилировками;





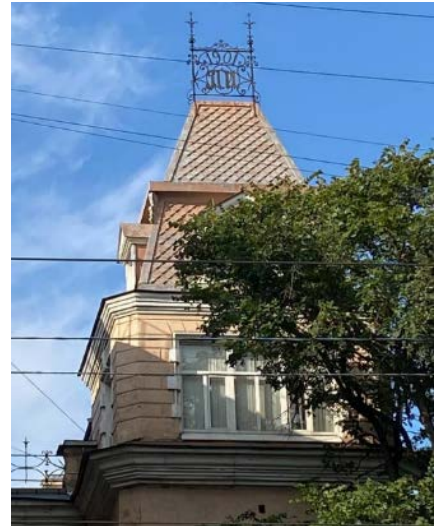
перелом шатра с выносной балкой на волютообразных кронштейнах по углам;

кованая решетка по коньку шатра с вензелем «ПИ» и датой «1901»;

ограждение крыши с кованной решеткой между опорными тумбами (исторический рисунок ограждения);

венчающий профилированный карниз\* (в позднейший период обшит железом);

четыре балкона по сторонам от ризалита на северном фасаде криволинейные в плане с ажурными кованными ограждениями.



6	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:</p>	<p>помещение парадной лестницы:</p> <p>покрытие пола лестничных площадок – полихромная метлахская плитка с орнаментальным бордюром;</p> <p>оформление стен – гладкая штукатурка, профилированные филенки, в том числе с вынутыми углами и круглыми розетками, профилированная тяга и пояс кирпичного руста в уровне третьего этажа, орнаментированный фриз в завершении со стилизованными кронштейнами;</p> <p>оформление поля подшивки лестничных маршей - профилированные филенки, в том числе с вынутыми углами и круглыми розетками, профилировки на косоурах;</p> <p>оформление потолка лестничных площадок – лепные розетки растительного орнамента;</p> <p>оформление потолка – тяги простого профиля;</p> <p>помещения 2-Н (20-23):</p> <p>оформление стен – широкий фриз с профилировками, орнаментальными поясами, профилированный карниз;</p> <p>оформление потолка – широкие рамы с виноградной гирляндой, в рамках лепной растительный орнамент, профилированные филенки;</p>	   
---	--	--	---

вентиляционные решетки ажурного рисунка;

помещение 2-Н (28):  
оформление стен – профилированные прямоугольные филенки с орнаментальной порезкой;

печь-камин «Павлин» (помещение 2-Н (21) – средистенная, двухъярусная, полихромная, майоликовая, в «русском стиле»; цоколь – профилированный орнаментальными поясами, по сторонам от топочного отверстия изображения русских богатырей с мечами в руках, над топочным отверстием ниша фигурных очертаний; по центральной оси в верхнем ярусе майоликовый павлин, по углам – майоликовые колонки; фигурный щипец над павлином; усеченный шатер в завершении с имитацией окрытия рисунка «чешуя» и поясом из шаров по верхнему краю; (дверца топочного отверстия и голова павлина утрачены);  
Время: начало XX в.  
Количество: 1.





печь-камин (помещение 2-Н (49) – угловая, двухъярусная, облицована бело-голубыми рельефными изразцами с орнаментальным рисунком; на гладком плинте, топочное отверстие с латунными створками; полочка с профилированным краем; по центральной оси в верхнем ярусе ниша с полуциркульным завершением, фланкированная полуколонками, фриз с розетками и лучковый сандрик с замковым камнем над нишей; фриз с изображением провисающих гирлянд, профилированный карниз с орнаментальными поясами, аттик с двумя антефиксами в центре;  
 Время: начало XX в.  
 Количество: 1.



печь-камин (помещение 2-Н (53) – угловая, двухъярусная, облицована изразцами белого цвета; на гладком плинте с рельефным орнаментальным поясом, топочное отверстие с латунными створками; полочка со скругленным краем; рельефный растительный орнамент по углам; фриз, профилированный карниз с орнаментальными поясами;  
 Время: начало XX в.  
 Количество: 1.



печь-камин (помещение 2-Н (28) – средистенная, двухъярусная, облицована рельефными изразцами белого цвета с позолотой; на гладком плинте, топочное отверстие с полуциркульным завершением в профилированном обрамлении с замковым камнем и орнаментальными поясами, фланкировано угловыми пилястрами с розетками; полочка с профилированным краем, в нижней части с орнаментальной порезкой; рельефные изразцы с алмазной гранью, гирляндами, бегущей волной в верхнем ярусе; угловые пилястры с цветочными гирляндами, розетками и ионическими капителями; фриз с маскаронном; профилированный выносной венчающий карниз с орнаментальными поясами; картуш над карнизом с волнообразными завитками;  
 Время: начало XX в.  
 Количество: 1.



печь-камин (помещение 2-Н (33) – угловая, двухъярусная, облицована рельефными изразцами белого цвета с позолотой; на гладком плинте, топочное отверстие с полуциркульным завершением в профилированном обрамлении с орнаментальными поясами, фланкировано угловыми пилястрами с розетками; полочка с профилированным краем, в нижней части с орнаментальной порезкой; рельефные изразцы с алмазной гранью, гирляндами, бегущей волной в верхнем ярусе; угловые пилястры с цветочными гирляндами, розетками и ионическими капителями; фриз с маскаронном; профилированный выносной венчающий карниз с орнаментальными поясами.  
 Время: начало XX в.  
 Количество: 1.





**Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г.**

**Копия письма КГИОП от 12.10.2023 № 01-46-2746/23-0-1**



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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023  
 Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45  
 E-mail: kgiop@gov.spb.ru  
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

Генеральному директору  
**ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»  
 Трофимову Г.А.**

**mgprspb@gmail.com**

№01-46-2746/23-0-1 от 12.10.2023

На № 56555997 от 28.09.2023

Рег. № 01-46-2746/23-0-0 от 28.09.2023

**Уважаемый Георгий Александрович!**

В ответ на Ваше обращение о предоставлении паспорта здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А, КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является объектом культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» (далее – Объект) на основании распоряжения КГИОП от 28.09.2023 № 808-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия». Предмет охраны и план границ территории Объекта утверждены поименованным распоряжением.

В настоящее время выдача паспорта Объекта невозможна в связи с тем, что Министерством культуры Российской Федерации Объекту не присвоен регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

**Заместитель начальника отдела  
 государственного реестра  
 объектов культурного наследия**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 0097963E8A1BAD8D6027B11E1765D26086  
 Владелец **Евтеев Константин Сергеевич**  
 Действителен с 07.09.2022 по 01.12.2023

**К.С. Евтеев**

**Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г.**

**Копия охранного обязательства на выявленный объект культурного наследия (здание, строение, сооружение) от 24.09.2013 № 12181**

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
на выявленный объект культурного наследия значения  
(здание, строение, сооружение)

№ 12181

24 СЕН 2013

Санкт-Петербург

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Ломакиной Е.Е., действующего(ей) на основании доверенности от 17.01.2012 № 7/76, и Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Централизованная бухгалтерия администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга" (далее - **Пользователь**) в лице директора Ткаля О.Н., действующего(ей) на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь обязуется обеспечить сохранность выявленного объекта культурного наследия "Особняк П.И.Иванова" (далее **Памятник**), площадью 1290,0 кв. м, кадастровый номер 78:11:6057:0:34, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Пороховская, д. 18, лит. А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15: Пороховская Большая ул., 18).

Основание отнесения Памятника к числу выявленных объектов культурного наследия: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15.

Основание для заключения охранного обязательства на Памятник:

Свидетельство о государственной регистрации права оперативного управления от 03.11.2010 на бланке серии 78-АЖ № 014242.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

Территория Памятника обозначена на прилагаемом к настоящему охранному обязательству плане (в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, план не прилагается).

2. В целях обеспечения сохранности Памятника Пользователь обязуется:

2.1. Содержать Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Памятника и территории от бытовых и промышленных отходов, поддерживать территорию Памятника в благоустроенном состоянии.

В случае если для содержания Памятника в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также для поддержания территории в благоустроенном состоянии необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом(ами) осмотра технического состояния Памятника либо актами текущего осмотра, Пользователь обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

В случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, Пользователь обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента Памятника.

2.2. Выполнять работы по сохранению Памятника и благоустройству территории, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника, составляющим(ими) единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

В случаях и в сроки, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана, обеспечивать работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Разработка документации осуществляется на основании задания, подготавливаемого Госорганом по запросу Пользователя. Обязанность получить задание несет Пользователь.



Пользователь выполняет работы и обеспечивает эти работы документацией за свой счет.

Акт(ты) осмотра технического состояния Памятника и территории составляется(ются) по инициативе Госоргана либо Пользователя, не реже чем один раз в пять лет.

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

2.4. Выполнять работы в сроки, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

Отсутствие у Пользователя (по своей вине) разрешения на выполнение работ не освобождает его от ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ.

В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории, в актах текущего осмотра, предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Пользователю предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права Госоргана на взыскание с Пользователя штрафов за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории, либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана.

2.5. Выполнять работы на основании и в соответствии с согласованной Госорганом документацией, наличие которой предусмотрено актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, либо актами текущего осмотра, либо предписанием Госоргана.

2.6. Обеспечивать охрану Памятника в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Памятнику или его территории.

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Пользователю повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Памятнику и (или) территории, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Памятника и (или) территории посредством проведения необходимых противоаварийных работ.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, системы технического обеспечения, технического оборудования, решетки, козырька, ограждения Пользователь обязан предварительно согласовать с Госорганом.

2.9. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в помещения Памятника. Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Памятника и (или) планировочную структуру Памятника;
- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Памятника;
- не выполнять земляные работы, не связанные с выполнением работ, предусмотренных Госорганом;
- не выполнять строительство и реконструкцию (приспособление для современного использования) на территории Памятника (при наличии территории);
- не выполнять реконструкцию (приспособление для современного использования) Памятника;
- не устанавливать павильоны, киоски, навесы, туалетные кабины и иные временные строения и сооружения на территории Памятника (на прилегающей к

*ИД*



Памятнику территории, в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента);

- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

2.11. За свой счет и в срок, установленный Госорганом, устранять последствия своих самовольных действий, перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10 настоящего охранного обязательства.

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Пользователя документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Памятника и территории.

2.13. В случае обнаружения в процессе работ археологических и иных не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со дня их обнаружения письменное сообщение о них Госоргану.

2.14. Не производить работы, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Памятник и его территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие, на конструкции Памятника, независимо от их мощности;

- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;

- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

Запреты (ограничения), предусмотренные настоящим пунктом, не распространяются на случаи использования Памятника (его территории) в соответствии с его историческим назначением.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для подтверждения выполнения условий охранного обязательства.

Подтверждение выполнения условий охранного обязательства осуществляется Госорганом посредством составления соответствующих актов совместно с Пользователем.

2.17. Обеспечивать доступ гражданам в принадлежащие ему помещения Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при наличии интерьера, являющегося предметом охраны).

Сроки и порядок допуска граждан в помещения Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, определяются Госорганом по согласованию с Пользователем.

2.18. В случае утраты (повреждения) в течение действия настоящего охранного обязательства архитектурно-художественных наружных элементов и (или) элементов интерьера Памятника (при их наличии), Пользователь обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный элемент (устранить повреждение элемента), а при невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента – уплатить Госоргану стоимость работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента.

Размер стоимости работ определяется сметой, составляемой по инициативе Госоргана либо Пользователя.

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 30000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

198



### 3. Ответственность Пользователя:

3.1. В случае, если Пользователь не содержит Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Памятника и территории, указанной в пункте 2.1 настоящего охранного обязательства, от бытовых и промышленных отходов, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения любого из видов работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Пользователь приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Пользователя, указанных в пунктах 2.8 и 2.10 охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Пользователя пению в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

3.3. В случае не принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Памятника и (или) территории, поврежденных в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Памятнику и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Пользователя пению в размере 5000 рублей за каждый день просрочки принятия таких мер.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения любого из видов работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100000 рублей за каждый вид работ, который Пользователь не начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, а равно использования Памятника и (или) территории в целях, перечисленных в пункте 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Памятника, установке любых носителей информации, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай и вид самовольных действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Пользователя документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Памятника и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Пользователя пению в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Пользователя допуска представителя Госоргана в Памятник, необеспечения доступа граждан в помещения Памятника, интерьеры которых являются предметом охраны Памятника (при наличии таких интерьеров), необеспечения охраны Памятника и (или) территории, несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Памятнику и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 5000 рублей за каждый случай и вид нарушения за каждый случай нарушения.

3.9. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Пользователем условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Пользователь возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности за нарушение условий охранного обязательства.

3.10. Уплата штрафа (пени) не освобождает Пользователя от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Пользователя на Памятник или исключения Памятника из числа объектов (выявленных



м. техническом,  
Памятника и  
50000

объектов) культурного наследия, со дня его передачи по акту от Пользователя третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В случае передачи Пользователем права владения и (или) пользования Памятником (его частью) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Памятник (его часть), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении Памятника (его части) на период действия охранного обязательства, заключенного с третьим лицом.

5. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течение 10 дней со дня изменений.

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в федеральном районном суде Санкт-Петербурга по месту нахождения Госоргана или у мирового судьи судебного участка по месту нахождения Госоргана (если охранное обязательство заключается с физическим лицом) или в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области (если охранное обязательство заключается с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) на основании российского законодательства.

Изменения, вносимые в охранное обязательство и касающиеся переноса сроков выполнения ремонтно-реставрационных работ, изменения предметов охраны и других условий охранного обязательства, оформляются соответствующим соглашением.

7. Прочие условия:

\_\_\_\_\_

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Пользователя.

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

191023, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 1  
ИНН 7832000069

**Пользователь:**

195176, Санкт-Петербург, ул. Б. Пороховская, д. 18  
ИНН 7806308033

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния Памятника.
2. Предмет охраны Памятника, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.07.2013 № 10-360.
3. План границ территории Памятника.

Госорган

*Е.Е. Ломакина*

подпись



Пользователь

*О.Н. Ткаля*

подпись

О.Н. Ткаля

ФИО

*Ю. Петриков 07 10.09.2013*



Приложение 1  
к охранному обязательству  
от 24 СЕН 2013 № 12181

**Акт  
осмотра технического состояния выявленного объекта культурного наследия  
(здание)**

Санкт-Петербург

«04» июля 2013 г.

Госорган в лице старшего инспектора юридического отдела КГИОП Федорова Ю.А.  
Пользователь, в лице представителя по доверенности от 11.02.2013 № 151 Луняковой М.Н.

произвели осмотр технического состояния выявленного объекта культурного наследия «**Особняк П.И.Иванова**» (далее – Памятник) площадью **1290,0** кв. м, кадастровый номер **78:11:6057:0:34**, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Большая Пороховская, д. 18, лит. А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15: Пороховская Большая ул., 18).**

1. Исторические сведения: Особняк П.И.Иванова построен по проекту техника М.М.Софронова в 1906-1907 гг.
2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:
  - а) основания:
    - фундамент: бутовый ленточный, требуется техническое обследование;
    - цоколь: облицованы известняком, фактурной штукатуркой, имеются повреждения, трещины, сколы;
    - отмостка: асфальтовое покрытие, тротуарная плитка, состояние удовлетворительное;
  - б) несущие конструкции:
    - стены: кирпичные, имеются трещины;
    - колонны, столбы: отсутствуют;
  - в) перекрытия:
    - междуэтажные: плоские, по балкам;
  - г) крыша:
    - стропила: деревянные, состояние удовлетворительное;
    - обрешетка: деревянная, состояние удовлетворительное;
    - кровля: металлическая, состояние удовлетворительное;
  - д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: ризалит по Большой Пороховской ул., увенчан башней с шатровым завершением, материал облицовки шатра – металл в виде чешуи, состояние удовлетворительное;
  - е) наружные водоотводные конструкции:
    - желоба: металлические, состояние удовлетворительное;
    - трубы: металлические, состояние удовлетворительное;
  - ж) фасады:<sup>1</sup>
    - облицовка стен: гладкая штукатурка, фактурная штукатурка в уровне цоколя, ленточный руст башни, имеются трещины и повреждения штукатурного слоя;
    - окраска стен: окрашены, имеется деструкция красочного слоя;
    - монументальная живопись: отсутствует;
    - декоративные элементы: треугольные профилированные фронтоны над оконными проемами шатра, наличники со стилизованными полотенцами в оформлении оконных проемов





шатра, металлодекор (кованая решетка по коньку шатра с вензельм «ПИ» и датой «1901»), состояние декоративных элементов удовлетворительное;

- карниз: профилированная междуэтажная тяга между 1-2 этажами, венчающий профилированный карниз, состояние удовлетворительное;

- пилястры: отсутствуют;

- балконы, лоджии, крыльца: четыре балкона по сторонам ризалита в уровне 2-го и 3-го этажей, с металлическим кованным ограждением, состояние удовлетворительное;

- окна: оконные проемы прямоугольные и с лучковыми завершениями, с металлопластиковым заполнением, белого цвета, состояние удовлетворительное; в уровне 1-го этажа окна оборудованы металлическими решетками;

- двери: вход в Памятник со стороны южного фасада – дверной проем прямоугольный, с металлопластиковым заполнением, белого цвета, с остекленной фрамугой, состояние удовлетворительное; вход оборудован крыльцами из металлических ступеней и площадки, с кованным металлическим ограждением и деревянными поручнями, состояние удовлетворительное; со стороны западного фасада – дверной проем прямоугольный, с деревянным двустворчатым заполнением, имеется деструкция красочного слоя; основание дверного проема ниже нулевой отметки; со стороны восточного фасада – дверной проем прямоугольный, с лучковым завершением, с металлическим двустворчатым заполнением, состояние удовлетворительное;

з) интерьеры: <sup>2</sup>

- полы: метлахская плитка, имеются трещины и сколы; позднейшие материалы, имеются истертости; в подвале – бетонная стяжка, полы затоплены, захлавлены мусором;

- перекрытия: плоские, по балкам, оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками, имеются трещины;

- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, оштукатурены, окрашены, частично облицованы позднейшими материалами, имеется трещины;

- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;

- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: **печь-камин «Павлин»** (помещение 2-Н (21) – средистенная, двухъярусная, полихромная, майоликовая, в «русском стиле»; цоколь – профилированный с орнаментальными поясами, по сторонам от топочного отверстия изображения русских богатырей с мечами в руках, над топочным отверстием ниша фигурных очертаний; по центральной оси в верхнем ярусе майоликовый павлин, по углам – майоликовые колонки; фигурный щипец над павлином; усеченный шатер в завершении с имитацией окрытия рисунка «чешуя» и поясом из шаров по верхнему краю; (дверца топочного отверстия и голова павлина утрачены); **печь-камин** (помещение 2-Н (49) – угловая, двухъярусная, облицована бело-голубыми рельефными изразцами с орнаментальным рисунком; на гладком плинте, топочное отверстие с латунными створками; полочка с профилированным краем; по центральной оси в верхнем ярусе ниша с полуциркульным завершением, фланкированная полуколонками, фриз с розетками и лучковый сандрик с замковым камнем над нишей; фриз с изображением провисающих гирлянд, профилированный карниз с орнаментальными поясами, аттик с двумя антефиксами в центре; **печь-камин** (помещение 2-Н (53) – угловая, двухъярусная, облицована изразцами белого цвета; на гладком плинте с рельефным орнаментальным поясом, топочное отверстие с латунными створками; полочка со скругленным краем; рельефный растительный орнамент по углам; фриз, профилированный карниз с орнаментальными поясами; **печь-камин** (помещение 2-Н (28) –



средиственная, двухъярусная, облицована рельефными изразцами белого цвета с позолотой; на гладком плитке, топочное отверстие с полуциркульным завершением в профилированном обрамлении с замковым камнем и орнаментальными поясами, фланкировано угловыми пилястрами с розетками; полочка с профилированным краем, в нижней части с орнаментальной порезкой; рельефные изразцы с алмазной гранью, гирляндами, бегущей волной в верхнем ярусе; угловые пилястры с цветочными гирляндами, розетками и ионическими капителями; фриз с маскаронном; профилированный выносной венчающий карниз с орнаментальными поясами; картуш над карнизом с волнообразными завитками; **печь-камин** (помещение 2-Н (33) – угловая, двухъярусная, облицована рельефными изразцами белого цвета с позолотой; на гладком плитке, топочное отверстие с полуциркульным завершением в профилированном обрамлении с орнаментальными поясами, фланкировано угловыми пилястрами с розетками; полочка с профилированным краем, в нижней части с орнаментальной порезкой; рельефные изразцы с алмазной гранью, гирляндами, бегущей волной в верхнем ярусе; угловые пилястры с цветочными гирляндами, розетками и ионическими капителями; фриз с маскаронном; профилированный выносной венчающий карниз с орнаментальными поясами; состояние печей удовлетворительное; **оформление стен** – гладкая штукатурка, профилированные филенки, в том числе с вынутыми углами и круглыми розетками, профилированная тяга и пояс кирпичного руста в уровне третьего этажа, орнаментированный фриз в завершении со стилизованными кронштейнами; состояние удовлетворительное; **оформление поля подшивки лестничных маршей** - профилированные филенки, в том числе с вынутыми углами и круглыми розетками, профилировки на косоурах, состояние удовлетворительное; **оформление потолка лестничных площадок** – лепные розетки растительного орнамента, состояние удовлетворительное; **помещения 2-Н (20-23)** - оформление стен – широкий фриз с профилировками, орнаментальными поясами, профилированный карниз; оформление потолка – широкие рамы с виноградной гирляндой, в рамках лепной растительный орнамент, профилированные филенки; вентиляционные решетки ажурного рисунка; имеются трещины; **помещение 2-Н (28)** - оформление стен – профилированные прямоугольные филенки с орнаментальной порезкой, имеются трещины;

- карниз: тяги простого профиля, имеются трещины;
- лестница: парадная лестница двухмаршевая с металлическим ограждением, облицовкой площадок полихромной метлахской плиткой с орнаментальным бордюром (местоположение, конструкции - на косоурах, габариты, материал ступеней (известняк), рисунок ограждений с растительным орнаментом, завитками и цветочными розетками); две лестницы двухмаршевые с металлическим ограждением в виде вертикальных стоек и горизонтальных прутьев (местоположение, конструкции - на косоурах, габариты, материал ступеней (известняк), рисунок ограждений); состояние удовлетворительное;
- двери: позднейшие, состояние удовлетворительное;
- и) монументы:<sup>3</sup> отсутствуют;
- к) инженерные коммуникации:<sup>4</sup>
  - электроснабжение: имеется.
  - отопление: имеется.
  - водопровод: имеется;
  - канализация: имеется;



л) территория памятника:<sup>3</sup> ограничена по фундаменту Памятника;

3. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:<sup>6</sup> отсутствуют;

#### 4. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ <sup>7</sup>

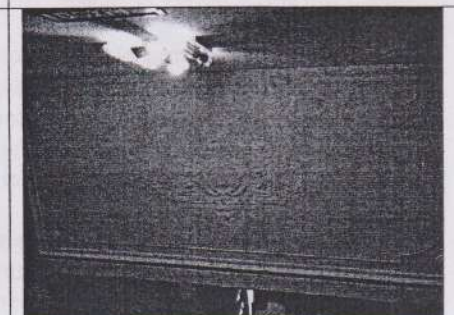
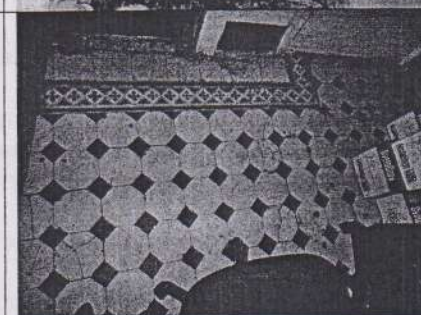
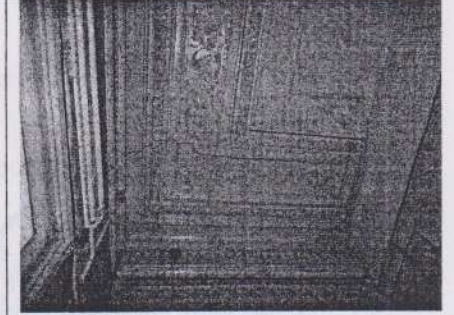
№	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Выполнить техническое обследование основных несущих конструкций здания (перекрытий, стен, фундаментов), а также сетей инженерного обеспечения на предмет определения причин возникновения трещин на участках конструкций и затопления подвала. Результаты обследования представить на согласование в КГИОП.	В течение 18 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
2.	На основании результатов технического обследования и задания КГИОП разработать проектную документацию на ремонт и реставрацию здания.	В течение 30 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
3.	На основании проектной документации, согласованной с КГИОП и разрешения, выполнить ремонт и реставрацию здания.	В течение 42 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	





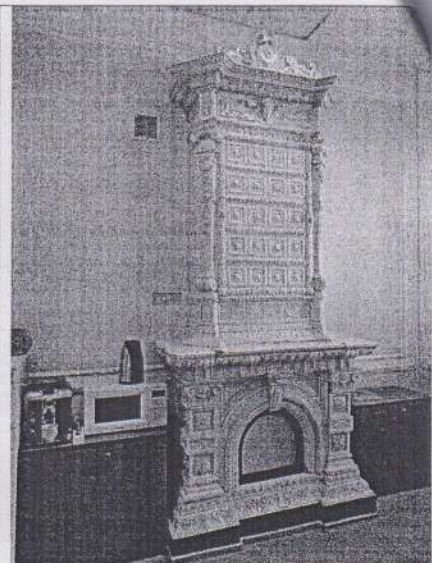
используются

5. ФОТОФИКСАЦИЯ:



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'S' or a similar symbol, located at the bottom right of the page.





Представитель Госоргана

Ю.А. Федоров

Представитель Пользователя

М.Н. Лукьянова

Госорган



Пользователь



О.Н. Ткаля

<sup>1</sup> если элемент здания, указанный в подпункте «з», не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «отсутствует»; если элемент здания существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «утрачен».

<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния Памятника точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «ж». Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «утрачен».

<sup>3</sup> в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «и». Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «утрачен».

<sup>4</sup> в тексте акта осмотра технического состояния Памятника в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается - не имеется.

<sup>5</sup> в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается точное место расположение элементов прилегающей территории Памятника, перечисленных в пункте «л». Если элемент территории не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается «отсутствует»; если элемент территории существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «утрачен».

<sup>6</sup> при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акта осмотра состояния Памятника указывается - «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния

Памятника указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется описью, составляющей неотъемлемую часть охранного обязательства.


7 в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния Памятник находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается – «выполнение работ на Памятнике на дату составления акта осмотра технического состояния Памятника не требуется».

Table with 3 columns: No. (No.), Name of the monument (Наименование памятника), and Description of the monument (Описание памятника). The table is mostly blank with some faint text visible in the cells.

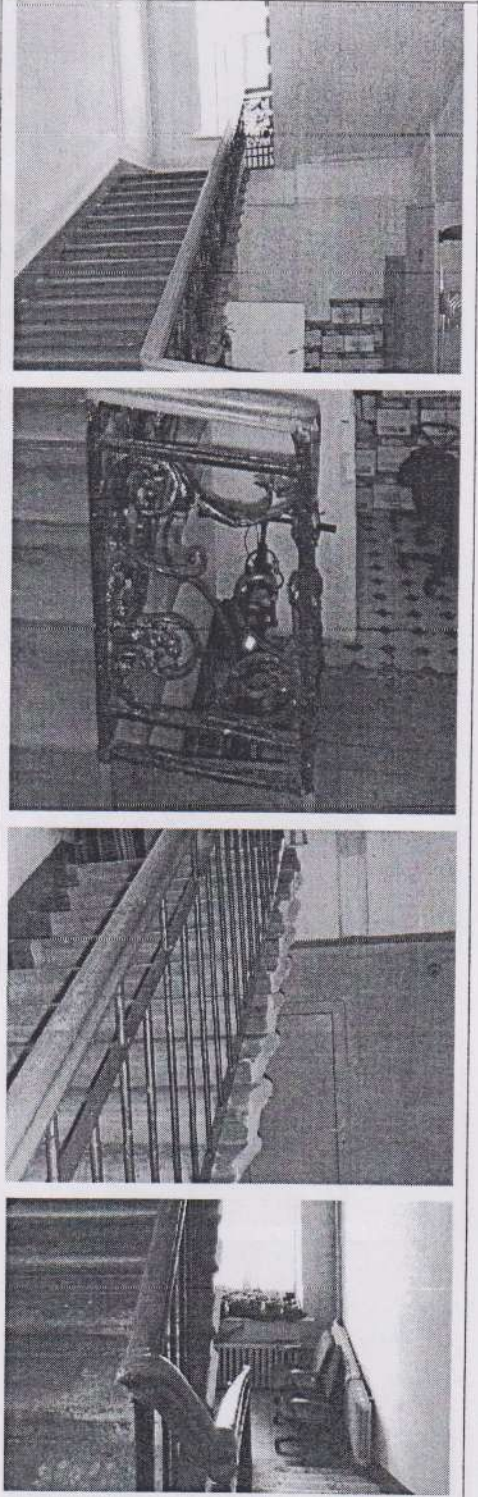


Приложение № 2  
к охранному обязательству  
от 24 СЕН 2013 № 12181


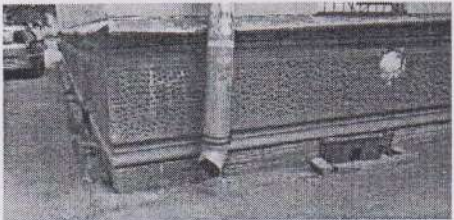
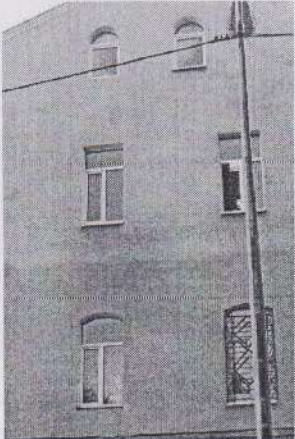


Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия  
«Особняк П.И. Иванова», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Большая Пороховская улица,  
дом 18, литера А (Пороховская Большая ул., 18)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>трехэтажное здание на полуподвале, прямоугольное в плане с центральным ризалитом по северному фасаду, завершенным башенкой с шатровым завершением, с лестничными ризалитами по восточному и западному фасадам, завершенное скатными крышами; габариты, конфигурация здания в плане;</p> <p>крыша – габариты, конфигурация (скатная, шатер башни), высотные отметки;</p> <p>дымовые трубы;</p> <p>материал окрытия кровли и шатра – металл, на шатре с рисунком «чешуя».</p>	
2	Конструктивная система здания:	<p>фундаменты;</p> <p>историческое местоположение перекрытий;</p> <p>наружные и внутренние кирпичные капитальные стены;</p>	


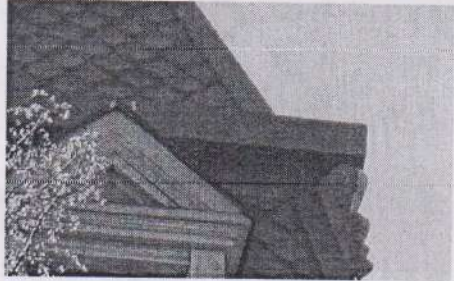
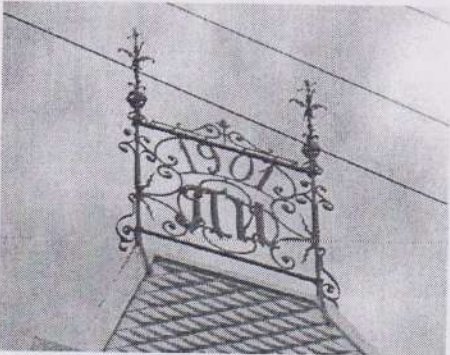
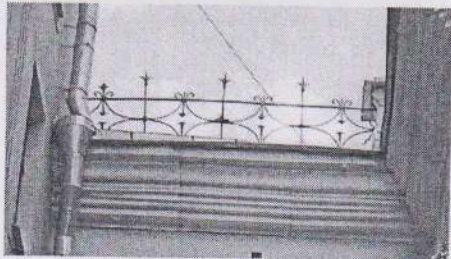


1	2	3	4
		<p>парадная лестница: двухмаршевая с металлическим ограждением, облицовкой площадок полихромной метлахской плиткой с орнаментальным бордюром (местоположение, конструкции - на косоурах, габариты, материал ступеней (известняк), рисунок ограждений с растительным орнаментом, завитками и цветочными розетками);</p> <p>две лестницы: двухмаршевые с металлическим ограждением в виде вертикальных стоек и горизонтальных прутьев (местоположение, конструкции - на косоурах, габариты, материал ступеней (известняк), рисунок ограждений);</p>	
3	Объемно-планировочное решение:	объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;	

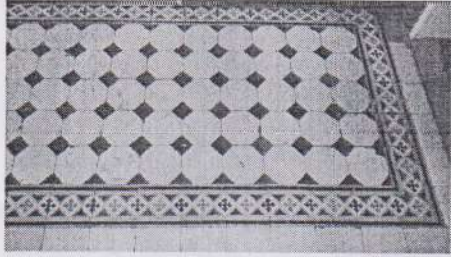
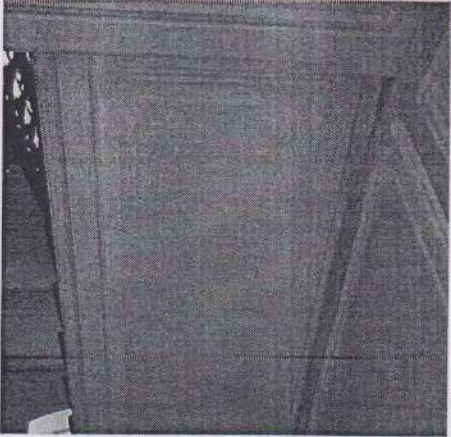

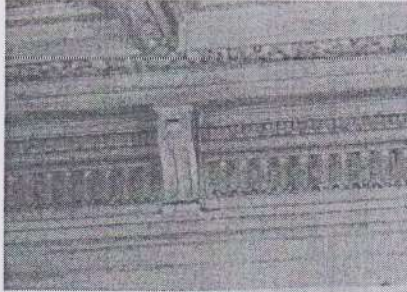
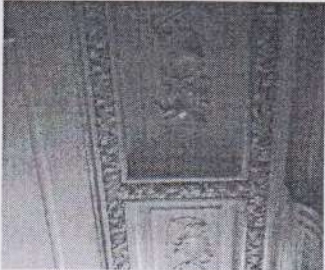


1	2	3	4
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение в приемах модерна;</p> <p>материал и характер отделки фасадной поверхности – фактурная штукатурка в цоколе, гладкая штукатурка, ленточный руст на башенке;</p> <p>облицовка цоколя – известняк;</p> <p>оконные и дверные проемы – габариты, конфигурация (прямоугольные с прямыми и лучковыми перемычками, люкарна на ризалите восточного фасада, с полуциркульными перемычками в щипце южного фасада), местоположение;</p> <p>оформление оконных проемов в башенке – профилированный край откосов, руст;</p> <p>оформление оконных проемов шатра – наличники со стилизованными полотенцами и треугольными фронтонами с профилировками; профилированный межэтажный карниз между первым и вторым этажами;</p>	    

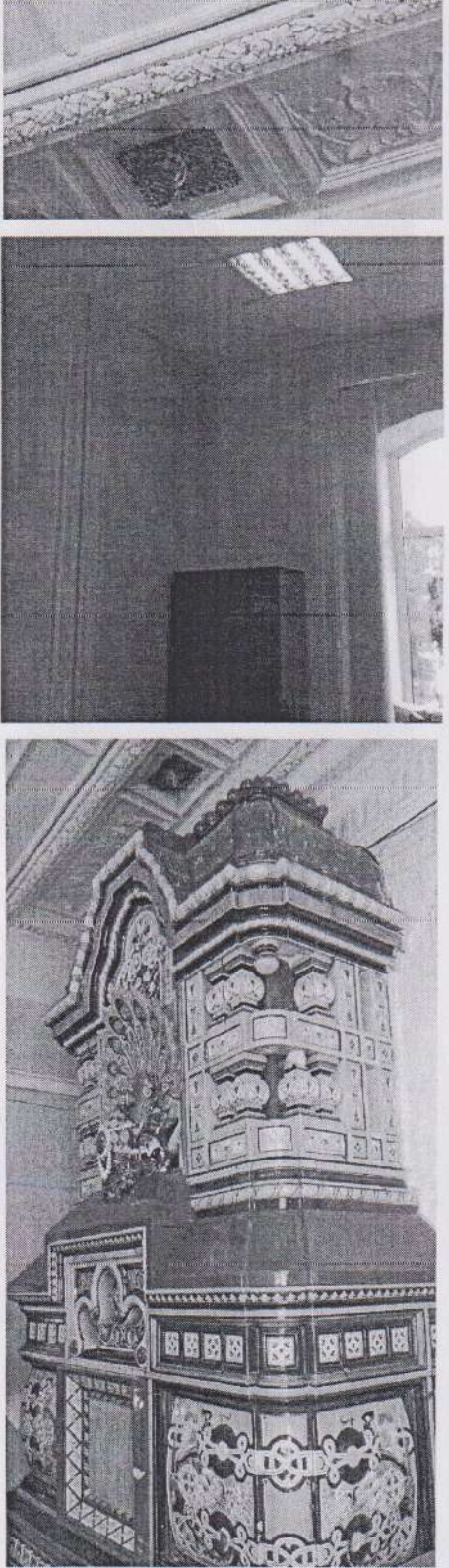


2	3	4
	<p>четыре балкона по сторонам от ризалита на северном фасаде криволинейные в плане с ажурными коваными ограждениями;</p> <p>перелом шатра с выносной балкой на волутообразных кронштейнах по углам;</p> <p>кованая решетка по коньку шатра с вензелем «ПИ» и датой «1901»;</p> <p>ограждение крыши с кованной решеткой между опорными тумбами (исторический рисунок ограждения);</p> <p>венчающий профилированный карниз* (в позднейший период обшит железом).</p>	   

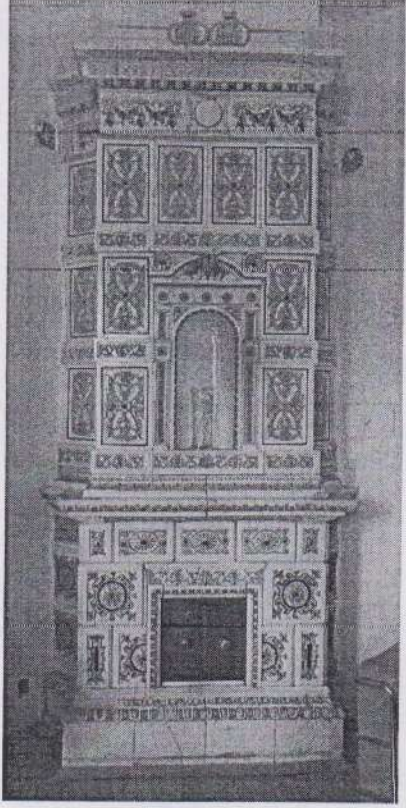
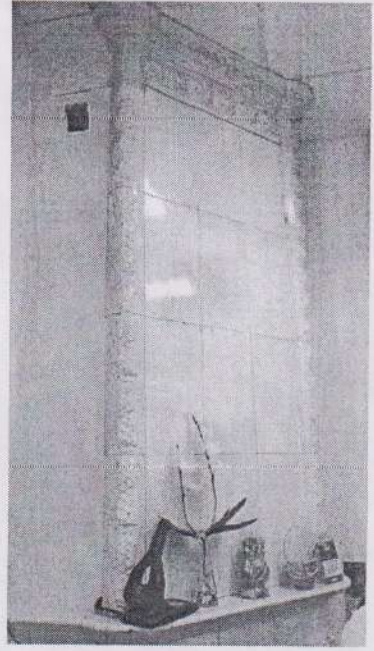



1	2	3	4
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:</p>	<p>помещение парадной лестницы:</p> <p>покрытие пола лестничных площадок – полихромная метлахская плитка с орнаментальным бордюром;</p> <p>оформление стен – гладкая штукатурка, профилированные филенки, в том числе с вынутыми углами и круглыми розетками, профилированная тяга и пояс кирпичного руста в уровне третьего этажа, орнаментированный фриз в завершении со стилизованными кронштейнами;</p> <p>оформление поля подшивки лестничных маршей - профилированные филенки, в том числе с вынутыми углами и круглыми розетками, профилировки на косоурах;</p> <p>оформление потолка лестничных площадок – лепные розетки растительного орнамента;</p> <p>оформление потолка – тяги простого профиля;</p> <p>помещения 2-Н (20-23):</p> <p>оформление стен – широкий фриз с профилировками, орнаментальными поясами, профилированный карниз;</p> <p>оформление потолка – широкие рамы с виноградной гирляндой, в рамках лепной растительный орнамент, профилированные филенки;</p> <p>вентиляционные решетки ажурного рисунка;</p>	    



2	3	4
	<p>помещение 2-Н (28):  оформление стен – профилированные прямоугольные филенки с орнаментальной порезкой;</p> <p><b>печь-камин «Павлин»</b> (помещение 2-Н (21) – средистенная, двухъярусная, полихромная, майоликовая, в «русском стиле»; цоколь – профилированный с орнаментальными поясами, по сторонам от топочного отверстия изображения русских богатырей с мечами в руках, над топочным отверстием ниша фигурных очертаний; по центральной оси в верхнем ярусе майоликовый павлин, по углам – майоликовые колонки; фигурный шипец над павлином; усеченный шатер в завершении с имитацией окрытия рисунка «чешуя» и поясом из шаров по верхнему краю; (дверца топочного отверстия и голова павлина утрачены);  Время: начало XX в.  Количество: 1.</p>	



2	3	4
	<p><b>печь-камин</b> (помещение 2-Н (49) – угловая, двухъярусная, облицована бело-голубыми рельефными изразцами с орнаментальным рисунком; на гладком плитке, топочное отверстие с латунными створками; полочка с профилированным краем; по центральной оси в верхнем ярусе ниша с полуциркульным завершением, фланкированная полуколонками, фриз с розетками и лучковый сандрик с замковым камнем над нишей; фриз с изображением провисающих гирлянд, профилированный карниз с орнаментальными поясами, аттик с двумя антефиксами в центре;          Время: начало XX в.          Количество: 1.</p> <p><b>печь-камин</b> (помещение 2-Н (53) – угловая, двухъярусная, облицована изразцами белого цвета; на гладком плитке с рельефным орнаментальным поясом, топочное отверстие с латунными створками; полочка со скругленным краем; рельефный растительный орнамент по углам; фриз, профилированный карниз с орнаментальными поясами;          Время: начало XX в.          Количество: 1.</p>	  



2

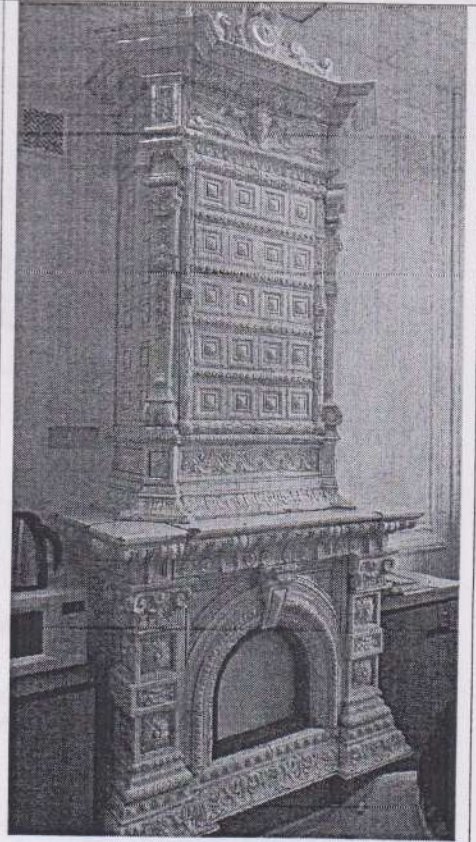
3

4

**печь-камин** (помещение 2-Н (28) – средистенная, двухъярусная, облицована рельефными изразцами белого цвета с позолотой; на гладком плинте, топочное отверстие с полуциркульным завершением в профилированном обрамлении с замковым камнем и орнаментальными поясами, фланкировано угловыми пилястрами с розетками; полочка с профилированным краем, в нижней части с орнаментальной порезкой; рельефные изразцы с алмазной гранью, гирляндами, бегущей волной в верхнем ярусе; угловые пилястры с цветочными гирляндами, розетками и ионическими капителями; фриз с маскаронном; профилированный выносной венчающий карниз с орнаментальными поясами; картуш над карнизом с волютообразными завитками;

Время: начало XX в.

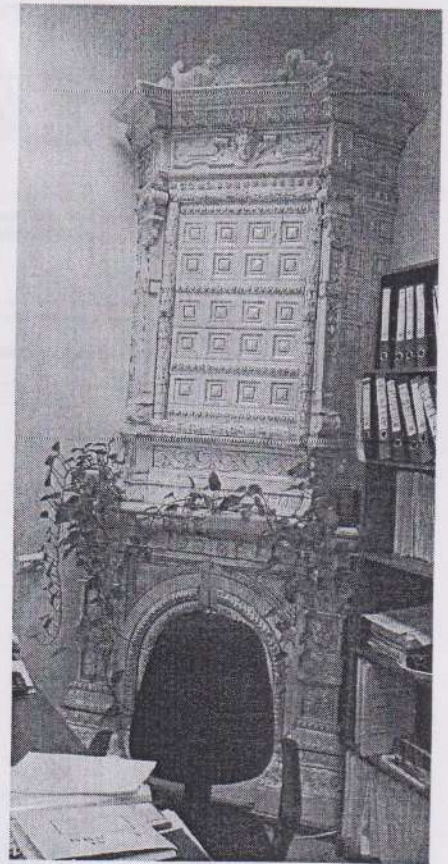
Количество: 1.



**печь-камин** (помещение 2-Н (33) – угловая, двухъярусная, облицована рельефными изразцами белого цвета с позолотой; на гладком плинте, топочное отверстие с полуциркульным завершением в профилированном обрамлении с орнаментальными поясами, фланкировано угловыми пилястрами с розетками; полочка с профилированным краем, в нижней части с орнаментальной порезкой; рельефные изразцы с алмазной гранью, гирляндами, бегущей волной в верхнем ярусе; угловые пилястры с цветочными гирляндами, розетками и ионическими капителями; фриз с маскаронном; профилированный выносной венчающий карниз с орнаментальными поясами.

Время: начало XX в.

Количество: 1.

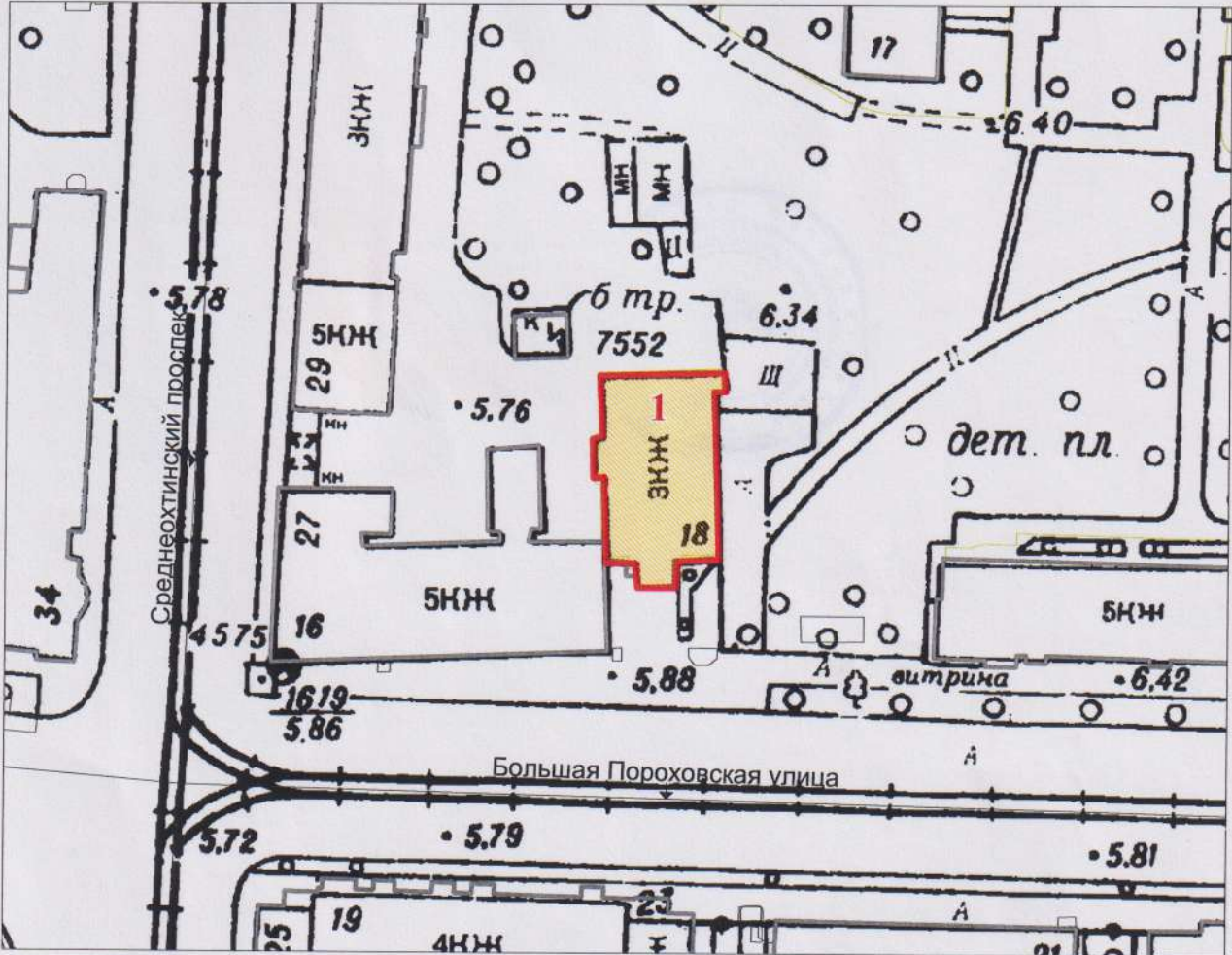




План границ территории  
выявленного объекта культурного наследия

"Особняк П.И. Иванова"

г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А  
(Большая Пороховская ул., 18)



Масштаб 1:1000

**Экспликация:**

1. Особняк П.И. Иванова

**Условные обозначения:**

— Границы территорий объектов культурного наследия

**Выявленные объекты культурного наследия**

■ Здания и сооружения

Госорган

*[Signature]*  
Е.Е. Ломакина



Пользователь



О.Н.Ткаля





КОПИЯ Копия  
С КОПИИ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ  
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45  
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru  
ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/782501001

19 09 2009

№ 1/3555

На № 2122 от 14.09.2009г.

**СП ГУ «Централизованная бухгалтерия  
Администрации Красногвардейского  
района Санкт - Петербурга»**

**СПРАВКА**

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу:

ул. Большая Пороховская, 18, лит. А

на основании Приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Особняк П.И. Иванова".

Объект используется с учетом требований законодательства Российской Федерации и Санкт-Петербурга, установленных в отношении объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Заместитель начальника отдела ГУОКН

Исполнитель



САНКТ-

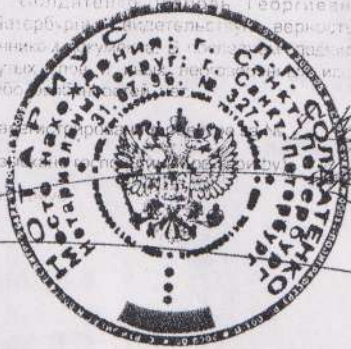
ПЕТЕРБУРГ

КОПИЯ  
С КОПИЯ

Санкт-Петербург

08 ФЕВ 2011

Я, Колдатева Д.В.Б., Георгиевна, нотариус  
Санкт-Петербурга, свидетельствую  
с подлинности этой копии  
из оригинала, в котором  
каких-либо исправлений или



В Т.К. Р. 00412018.14  
60 СТ. 15.8 СТ. 23 ОЗНОВ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ  
В ПОДА КЛТЕ 10/08

11. 02. 2013

Санкт-Петербург \_\_\_\_\_ года

Я, ФРОЛОВА СВЕТЛАНА ЛЕОНИДОВНА, нотариус нотариального округа  
Санкт-Петербурга, действующий на основании лицензии № 277,  
выданной 10 октября 1994 г. Управлением юстиции Марии Санкт-Петербурга,  
свидетельствую верность этой копии с копии документа.

В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных  
исправлений или каких-либо особенностей нет.

Восстановлено в реестре за № \_\_\_\_\_  
на осн. ст. ст. 15, 23 ОЗН РФ



10-798  
[Handwritten signature]



**Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г.**

**Материалы фотофиксации от 16.10.2023**

## Список фотоиллюстраций

### Фасады

- Фото 1. Перспективный вид Большой Пороховской улицы.
- Фото 2. Лицевой фасад (южный) здания с Большой Пороховской улицы.
- Фото 3. Лицевой фасад (южный) здания.
- Фото 4. Восточный фасад здания.
- Фото 5. Северный фасад здания.
- Фото 6. Западный фасад здания.
- Фото 7. Фрагмент западного фасада (заложенный приямок).

### Интерьеры

- Фото 1. Помещение 1-Н (1). Фото 2. Помещение 1-Н (9).
- Фото 3. Помещение 1-Н (5).
- Фото 4. Помещение 1-Н (8).
- Фото 5. Помещение 1-Н (11).
- Фото 6. Помещение 2-Н (13).
- Фото 7. Помещение 2-Н (13), фрагмент оформления потолка. Фото 8. Помещение 2-Н (21).
- Фото 9. Помещение 2-Н (24). Фото 10. Оформление потолка в помещении 2-Н (24).
- Фото 11. Помещение 2-Н (23).
- Фото 12. Оформление потолка в помещении 2-Н (23).
- Фото 13. Помещение 2-Н (22). Фото 14. Печь-камин «Павлин» в помещении 2-Н (22).
- Фото 15. Помещение 2-Н (35). Фото 16. Помещение 2-Н (36).
- Фото 17. Помещение 2-Н (37).
- Фото 18. Помещение 5-Н (1).
- Фото 19. Помещение 5-Н (1).
- Фото 20. Чердачное пространство.
- Фото 21. Чердачное пространство.

Схема фотофиксации

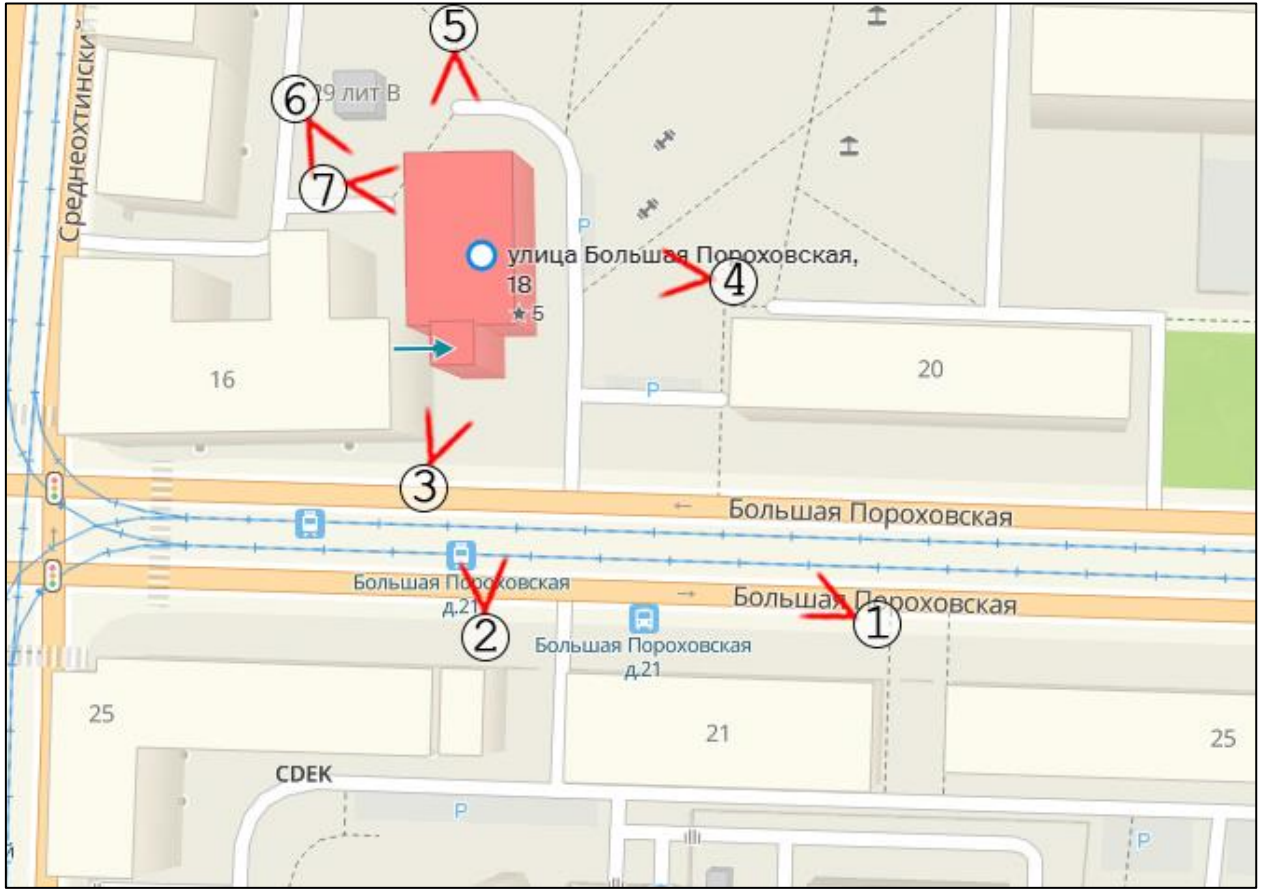






Фото 1. Перспективный вид Большой Пороховской улицы.



Фото 2. Лицевой фасад (южный) здания с Большой Пороховской улицы.





Фото 3. Лицевой фасад (южный) здания.





Фото 4. Восточный фасад здания.



Фото 5. Северный фасад здания.





Фото 6. Западный фасад здания.

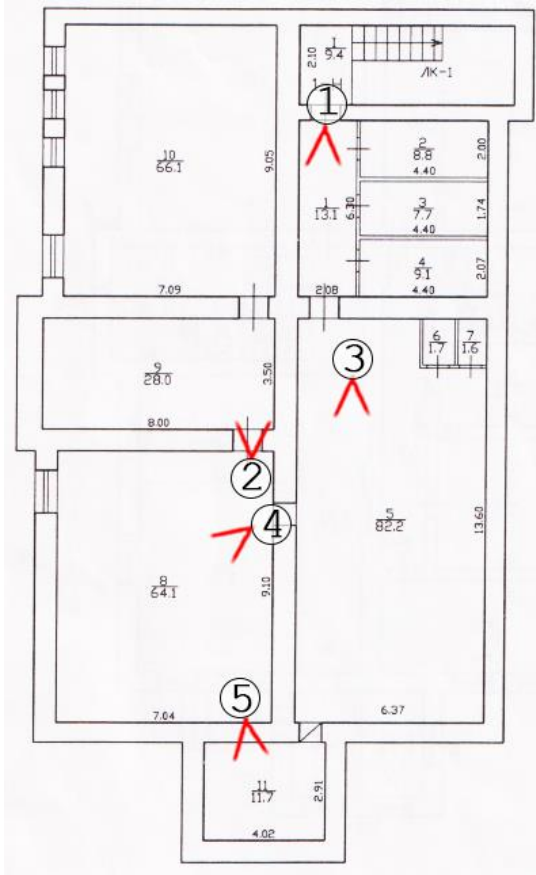


Фото 7. Фрагмент западного фасада (заложенный приямок).

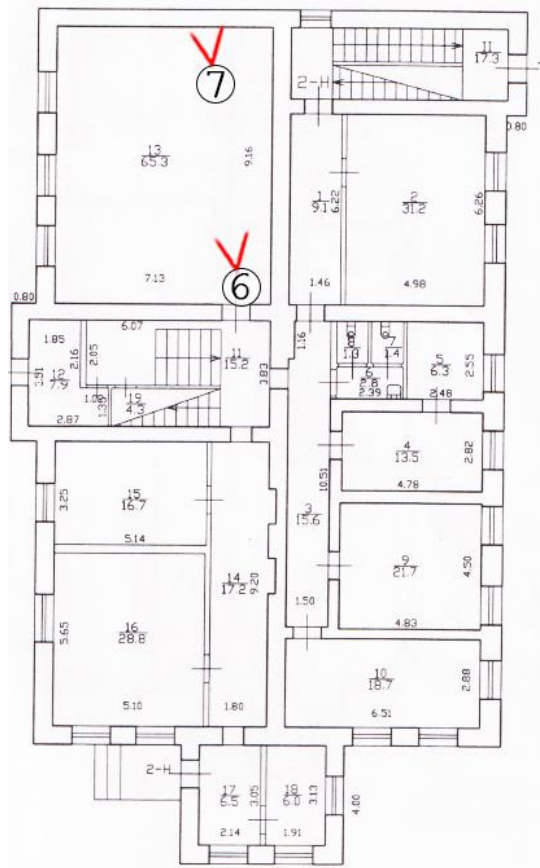


### Схема фотофиксации интерьеров

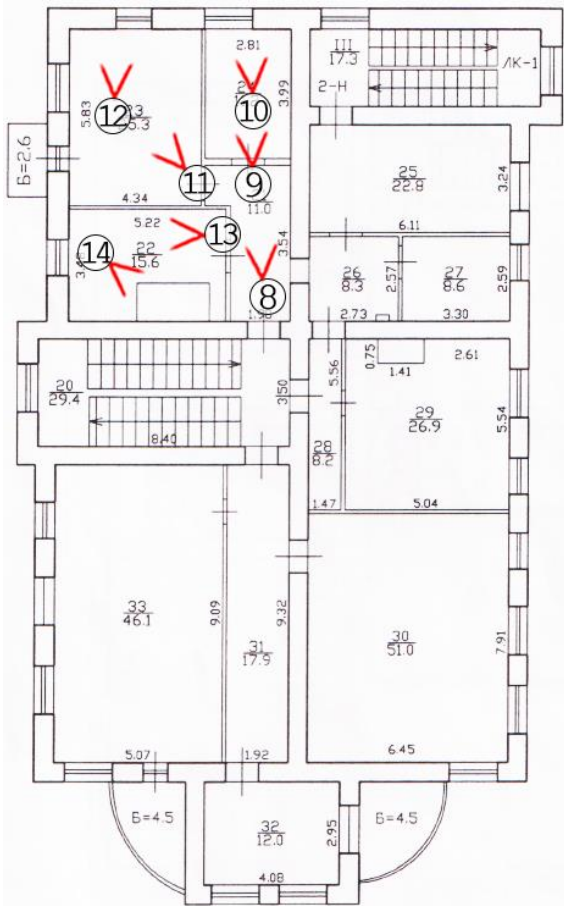
Подвал



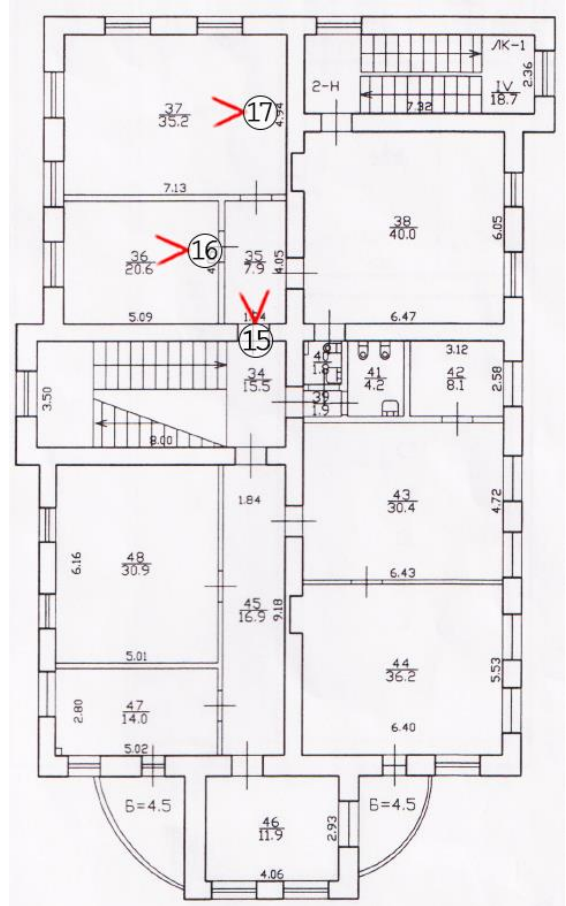
1 этаж



2 этаж



3 этаж



Чердак

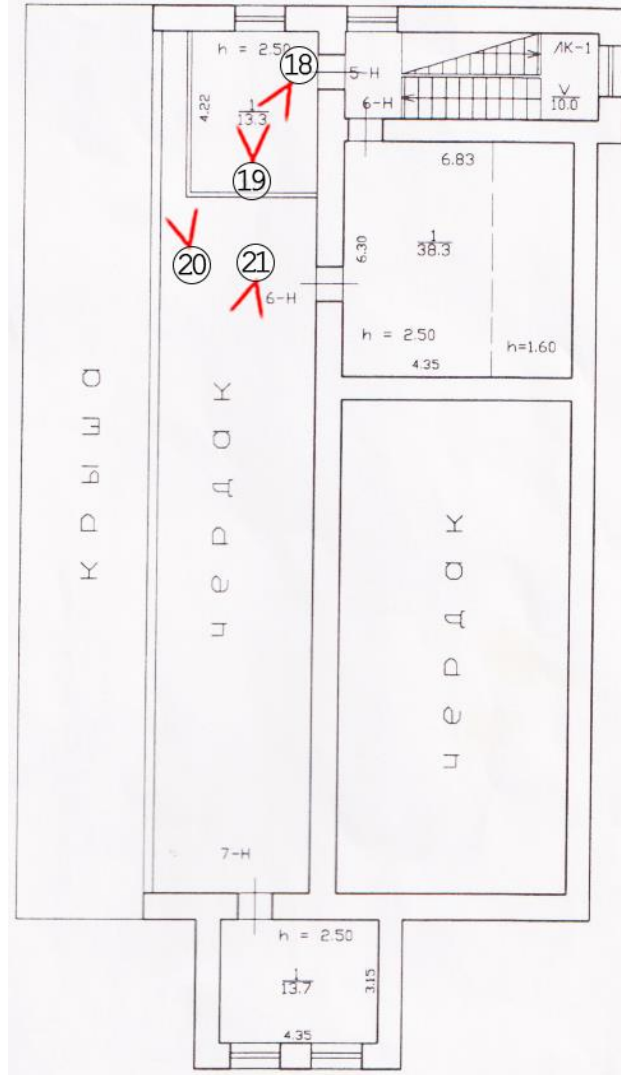






Фото 1. Помещение 1-Н (1).



Фото 2. Помещение 1-Н (9).



Фото 3. Помещение 1-Н (5).





Фото 4. Помещение 1-Н (8).



Фото 5. Помещение 1-Н (11).





Фото 6. Помещение 2-Н (13).



Фото 7. Помещение 2-Н (13), фрагмент оформления потолка.



Фото 8. Помещение 2-Н (21).





Фото 9. Помещение 2-Н (24).



Фото 10. Оформление потолка в помещении 2-Н (24).



Фото 11. Помещение 2-Н (23).





Фото 12. Оформление потолка в помещении 2-Н (23).



Фото 13. Помещение 2-Н (22).



Фото 14. Печь-камин «Павлин» в помещении 2-Н (22).





Фото 15. Помещение 2-Н (35).

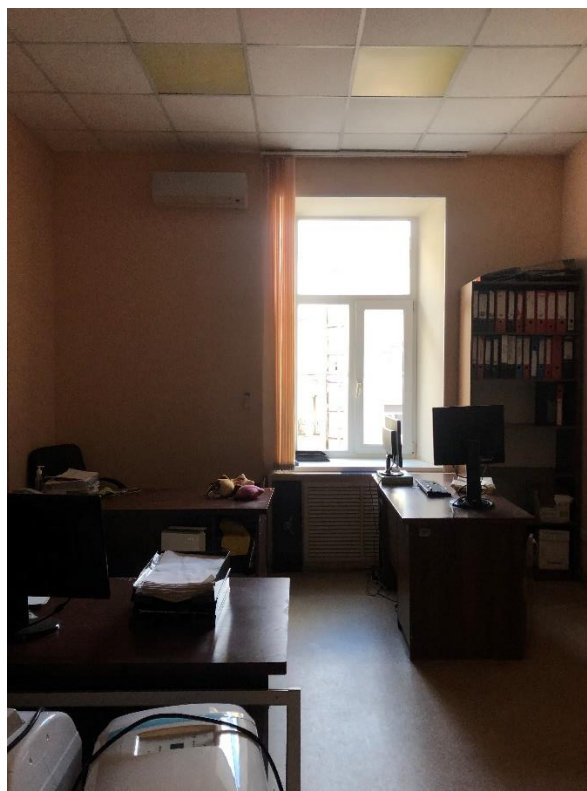


Фото 16. Помещение 2-Н (36).



Фото 17. Помещение 2-Н (37).





Фото 18. Помещение 5-Н (1).



Фото 19. Помещение 5-Н (1).



Фото 20. Чердачное пространство.



Фото 21. Чердачное пространство.

**Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г.**

**Копия технического паспорта на нежилое здание от 05.06.2009 инв.  
№ 37/8, планы ПИБ от 05.06.2009**



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ  
НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Красногвардейского района

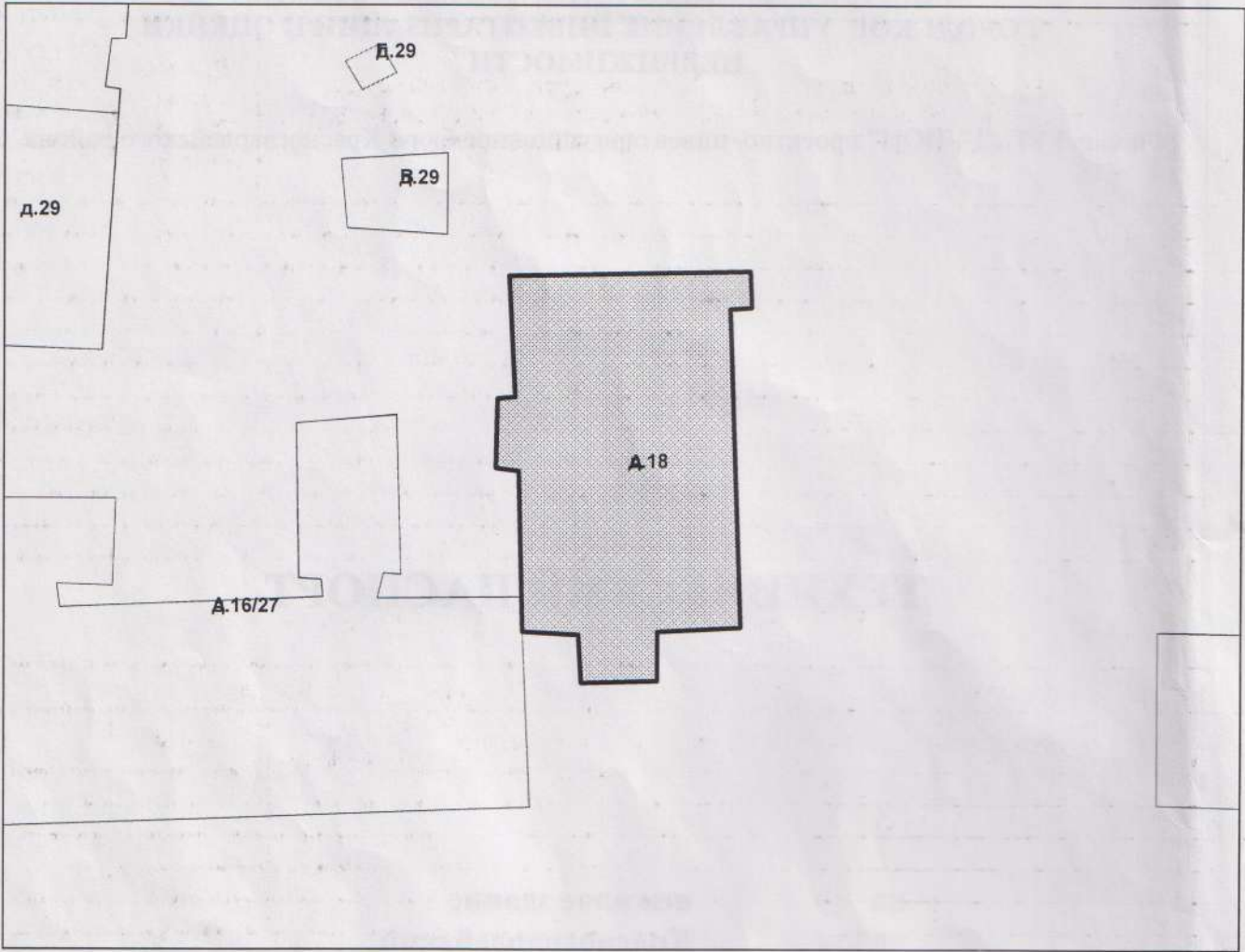
## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на	<b>нежилое здание</b>
район	<b>Красногвардейский</b>
город	<b>Санкт-Петербург</b>
улица (пер.)	<b>Большая Пороховская улица, дом 18, литера А</b>

Квартал №  
Инвентарный № 37/8

# ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

реестров



Масштаб 1:500

Дата запис

ПО  
ДОКУМЕН

Водопроток

1153.4







### IV. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование Административное (учрежденческое)

Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

- а) Общая площадь 1290.0 кв.м
- б) \_\_\_\_\_
- в) \_\_\_\_\_
- г) \_\_\_\_\_

### V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	основное строение	$5.70 \cdot 4.00 + 16.00 \cdot 25.05 + 5.40 \cdot 0.80 + 4.00 \cdot 0.80$	431.1	15.50	6682
А		$3.60 \cdot 5.10 + 0.80 \cdot 4.00 + 5.70 \cdot 4.00 + 10.60 \cdot 7.60$	124.9	2.80	350
	Итого по строению:				7032

Группа ка  
 № п/п  
 1  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9

Группа капитальности: III

Вид внутренней отделки: повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	Выпучивание и заметные искривления линии цоколя	5		5	55	2.75
2	а. Наружные внутренние капитальные стены	кирпичные толщ. в 2,5 кирпича	Снезначительные отклонения от вертикали и выпучивания	19 5		19 5	50 50	9.5 2.5
	б. Перегородки	гипсолитовые	Сквозные осадочные трещины в перемычках					
3	Перекрытия	чердачное		9		9	55	4.95
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша	металлическая стропильная	Неплотности фальцев, пробоины	6		6	25	1.5
5	Полы	Линолеумные; паркетные; из керамической плитки	Отсутствие плиток местами; выбоины в основании; истертость в ходовых местах	10		10	45	4.5
6	Оконные	двойные створные; из металлопластика	Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки; приборы частично утрачены повреждены	11		11	30	3.3
	Дверные	филенчатые, окрашены; металлические; шитовые, окрашены						
7	Наружн. отделка архитектур. форм			8		8	30	2.4
	а. б. в.							
	Внутр. отделка	подвесные потолки; декоративная отделка; оклейка простыми обоями; штукатурка; окраска	Потемнение окрасочного слоя; обесцвечивание рисунка на обоях					
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от ТЭЦ	12.7		9.4	35	3.29
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	от электрического водонагревателя					
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио	скрытая проводка					
		Телефон	скрытая проводка					
		Вентиляция	естественная					
		Лифт						
		Электроплиты						
Телевидение								
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы	лестницы железобетонные по стальным косоурам	Трещины и сколотые места в краях отдельных ступеней	14.3		14.3	40	5.72
			Итого	100.0		96.7		40.41

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{(\text{гр.9}) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{40.41 \times 100}{96.7} = 42\%$$



**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Литера: \_\_\_\_\_  
Группа капитальности: \_\_\_\_\_

Год постройки: \_\_\_\_\_

Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

Число этажей: \_\_\_\_\_

152 Литера: \_\_\_\_\_  
Группа капитальности: \_\_\_\_\_

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

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



## VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: \_\_\_\_\_

Год постройки: \_\_\_\_\_

Число этажей: \_\_\_\_\_

Группа капитальности: \_\_\_\_\_

Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

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

%

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

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.														Удельный вес после поправок	Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На окл. от группы кап.	На необорот. подвал	На этажность	На мансарду													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
A	Основное строение	4	52.6	куб. м	26.70	0.97				0.92										0.89	23.76	7032	167080	42	96906	
																						Всего:	167080		96906	
Стоимость в ценах 2009 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2008г. № 1550																								20178252		11703338









## К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по тарифам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в беспорядном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. №1497).







Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Красногвардейского района

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: г.Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещен ия	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
подв ал	<b>1-Н</b>	1	коридор	13.1		2.37	
		2	кладовая	8.8		2.37	
		3	кладовая	7.7		2.37	
		4	кладовая	9.1		2.37	
		5	подсобное помещение	82.2		2.37	перепланировка
		6	подсобное помещение	1.7		2.37	перепланировка
		7	подсобное помещение	1.6		2.37	перепланировка
		8	теплоцентр	64.1		2.37	
		9	подсобное помещение	28.0		2.37	
		10	подсобное помещение	66.1		2.37	перепланировка
		11	подсобное помещение	11.7		2.37	
Итого по помещению 1-Н:				294.1			
1	<b>2-Н</b>	1	коридор	9.1		3.95	
		2	кабинет	31.2		3.95	
		3	коридор	15.6		3.95	перепланировка
		4	кабинет	13.5		3.95	
		5	кабинет	6.3		3.95	
		6	умывальная	2.8		3.95	перепланировка
		7	туалет	1.4		3.95	перепланировка
		8	туалет	1.3		3.95	перепланировка
		9	кабинет	21.7		3.95	
		10	кабинет	18.7		3.95	
		11	лестница	15.2		3.95	перепланировка
		12	тамбур	7.9		3.95	перепланировка
		13	кабинет	65.3		3.95	перепланировка
		14	коридор	17.2		3.95	перепланировка
		15	кабинет	16.7		3.95	
		16	кабинет	28.8		3.95	
		17	коридор	6.5		3.95	
		18	кабинет	6.0		3.95	
		19	подсобное помещение	4.3		2.75	перепланировка
		2		20	лестница	29.4	
	21		коридор	11.0		3.90	
	22		кабинет	15.6		3.90	перепланировка
	23		кабинет	25.3	0.8	3.90	балкон
	24		кабинет	11.2		3.90	
	25		кабинет	22.8		3.90	
	26		коридор	8.3		3.90	
	27		касса	8.6		3.90	
	28		коридор	8.2		3.90	перепланировка
	29		кабинет	26.9		3.90	перепланировка
	30		кабинет	51.0	1.4	3.90	перепланировка; балкон
	31		коридор	17.9		3.90	
	32		кабинет	12.0		3.90	
	33		кабинет	46.1	1.4	3.90	балкон
3		34	лестница	15.5		3.26	
		35	коридор	7.9		3.26	перепланировка
		36	кабинет	20.6		3.26	перепланировка
		37	кабинет	35.2		3.26	перепланировка
		38	кабинет	40.0		3.26	перепланировка
		39	тамбур	1.9		3.26	перепланировка
		40	совмещенный санузел	1.8		3.26	перепланировка



		41	совмещенный санузел	4.2		3.26	перепланировка
		42	комната отдыха	8.1		3.26	
		43	кабинет	30.4		3.26	
		44	кабинет	36.2	1.4	3.26	перепланировка; балкон
		45	коридор	16.9		3.26	перепланировка
		46	кабинет	11.9		3.26	
		47	кабинет	14.0	1.4	3.26	балкон
		48	кабинет	30.9		3.26	
Итого по помещению 2-Н:				859.3	6.4		
манс арда	5-Н	1	архив	13.3		2.50	
Итого по помещению 5-Н:				13.3			
манс арда	6-Н	1	архив	38.3		2.50	
Итого по помещению 6-Н:				38.3			
манс арда	7-Н	1	подсобное помещение	13.7		2.50	
Итого по помещению 7-Н:				13.7			
Итого по нежилым помещениям:				1218.7	6.4		

## Лестницы

Этаж	№ помещен ия	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
подв ал	ЛК-1ЛК	I	лестница	9.4		2.75	
1		II	лестница	17.3		2.75	
2		III	лестница	17.3		2.75	
3		IV	лестница	17.3		2.75	
манс арда		V	лестница	10.0		2.75	
Итого по помещению ЛК-1ЛК:				71.3			
Итого по лестницам:				71.3			

## Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 1290.0

## Кроме того:

площадь лоджий, балконов,  
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 6.4

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил:

*Л*

Лазарева Т.М.

Проверил:

*Сид*

Пак С.А.

Начальник филиала

Е.Н. Лукьяненко



« 05 » июня 2009 г.

**Текущие изменения**

№ пом. (части): *14(5,6,7,10), 24(3,6,7,8,11-14,19,22,23-30,35-41,44,45)*

Основание: *утвержденная перепланировка*  
*от площади в границах*  
*не пересечены*

(Акт МВК и пр.)

« *05* » *июня* 200*9* г.

Исполнитель: *Л*





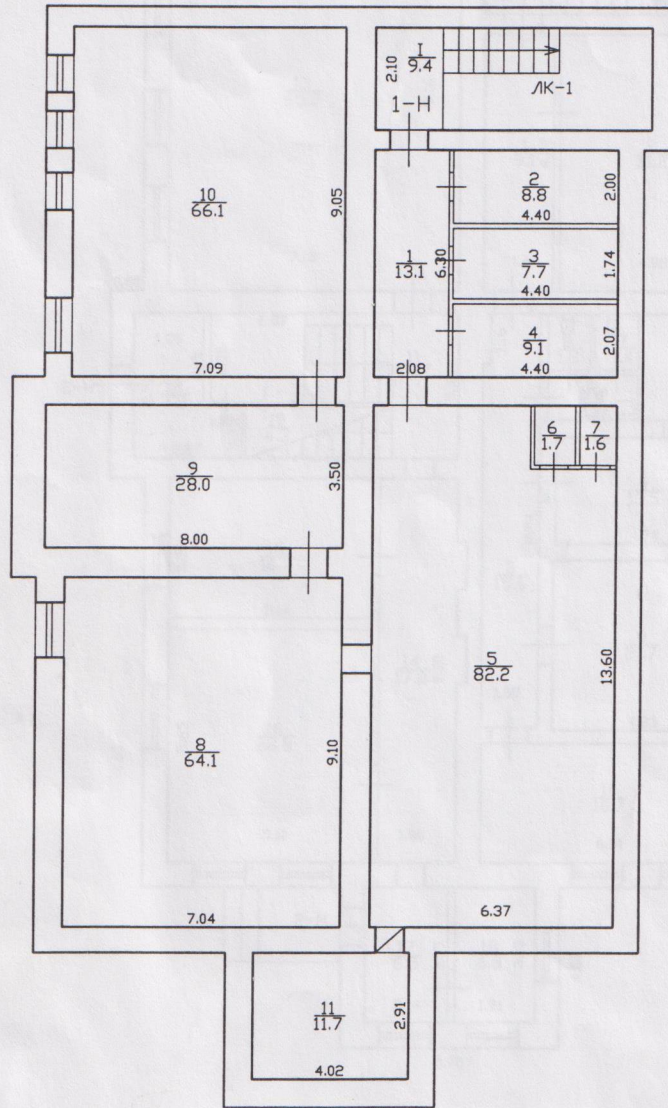
Прошнуровано  
 скреплено печатью 400 листов  
 « 05 июля » 2009 г.  
 Начальник филиала ГУП ГУИОН  
 ПИБ Красногвардейского района  
 Е.Н. Лукьяненко





Литера А

План подвала



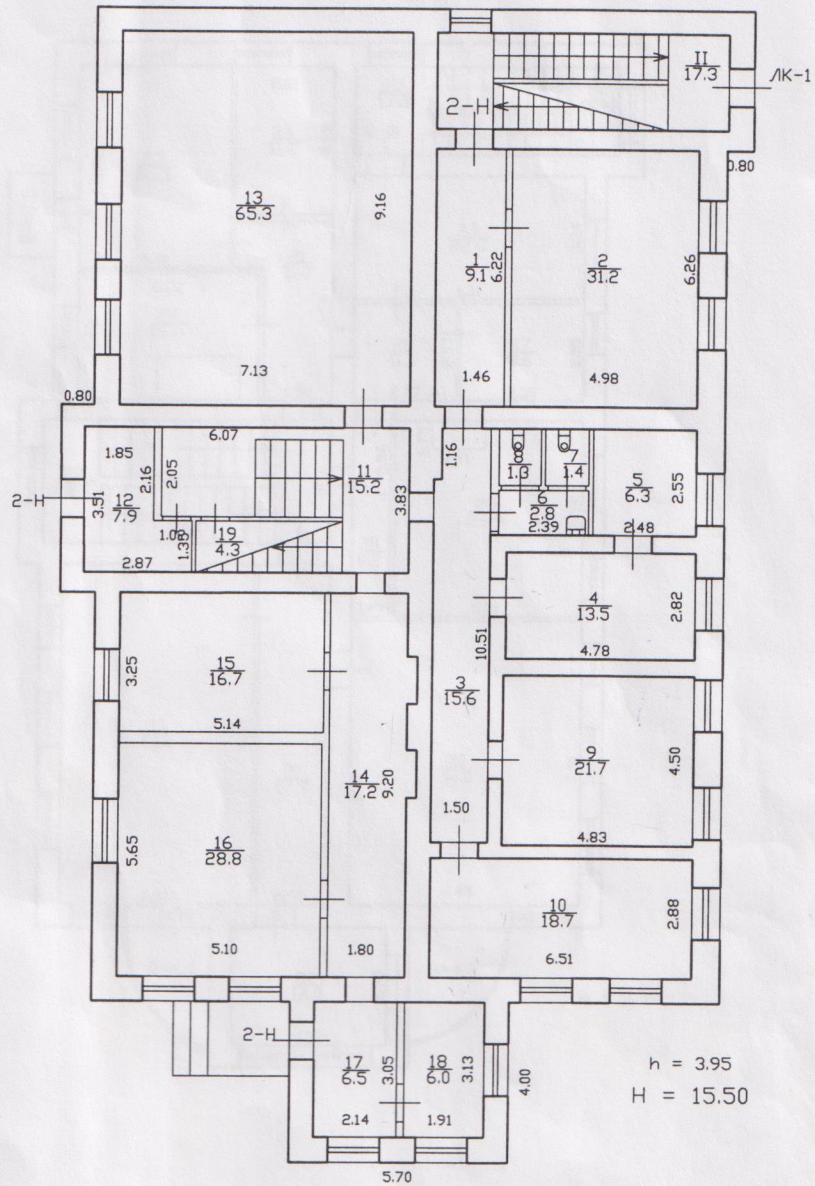
$h = 2.37$   
 $-h = 1.37$

Филиал ГУП "ГУИОН" - проектно-инвентаризационное бюро Красногвардейского района			Инв. N 37/8
Лист N 1	по Большой Пороховской улице дом 18 Литера А Позажный план		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
05.06.09	Исполнил техник	Лазарева Т.М.	<i>[Signature]</i>
05.06.09	Проверил бригадир	Пак С.А.	<i>[Signature]</i>
05.06.09	начальник филиала	Лукьяненко Е.Н.	<i>[Signature]</i>

**Текущие изменения**  
 № пом. (части): 14(5, 6, 7, 10)  
 Основание: утвержденная перепланировка  
лит. А здания в ж.д. не представляется  
 (Акт МВК и пр.)  
 « 05 » июня 2009 г.  
 Исполнитель: *[Signature]*



План 1 этажа



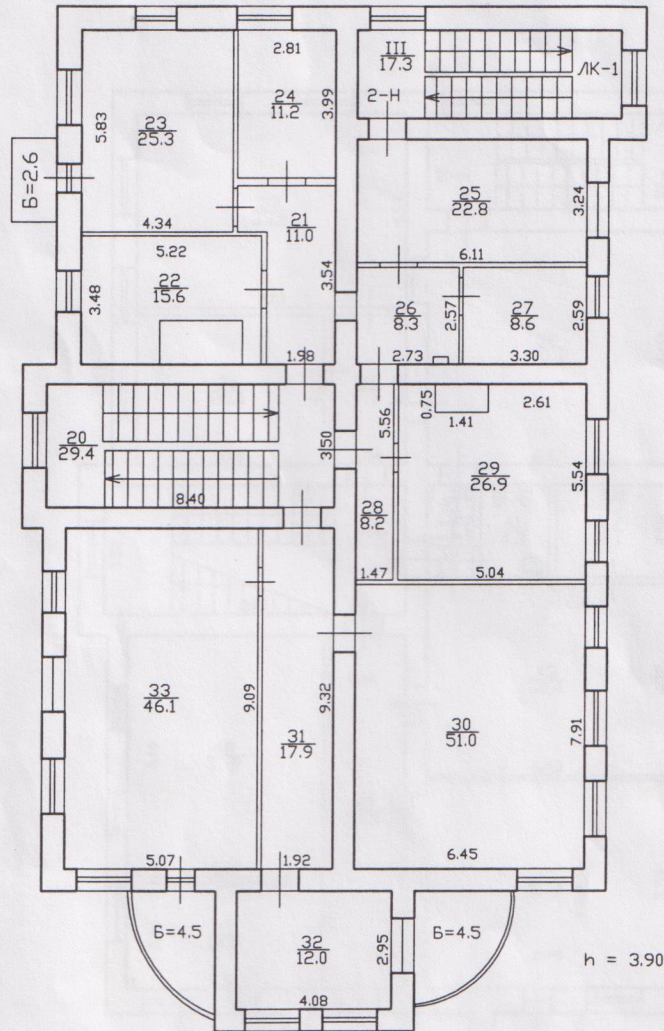
h = 3.95  
H = 15.50

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Красногвардейского района			Инв. N 4/51-52
Лист N 2	поэтажный план дом 18 литера А по Большой Пороховской улице		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
05.06.09	Исполнил	исполнитель	Лазарева Т.М.
05.06.09	Проверил	руководитель группы	Пак С.А.
05.06.09	начальник филиала	Лукьяненко Е.Н.	

**Текущие изменения**  
 № пом. (части): 2, 3, 6, 7, 8, 11-14, 19  
 Основание: твержденная перепланировка  
дом №18 литера А в жан. не предоставляется  
 (Акт МВК и пр.)  
«05» мая 2009 г.  
 Исполнитель:



План 2 этажа

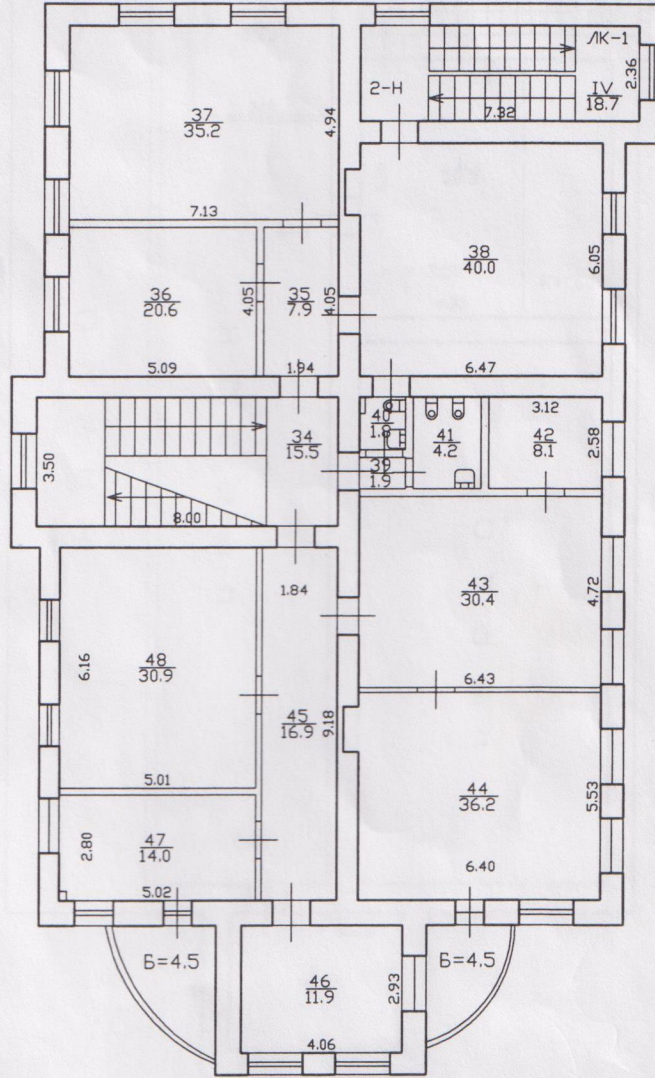


Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Красногвардейского района				Инв. N 37/8
Лист N 3	по Большой Пороховской улице дом 18 Литера А Поэтажный план			Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись	
05.06.09	Исполнил	исполнитель	Лазарева Т.М.	
05.06.09	Проверил	бригадир	Пак С.А.	
05.06.09		начальник филиала	Лукьяненко Е.Н.	

Текущие изменения  
 № пом. (части): 24(2д, 2б-30)  
 Основание: Акт утверждения перепланировки  
дан филиалом в связи  
с перестройкой  
 (Акт МВК и пр.)  
 05 июля 2009 г.  
 Исполнитель:



План 3 этажа



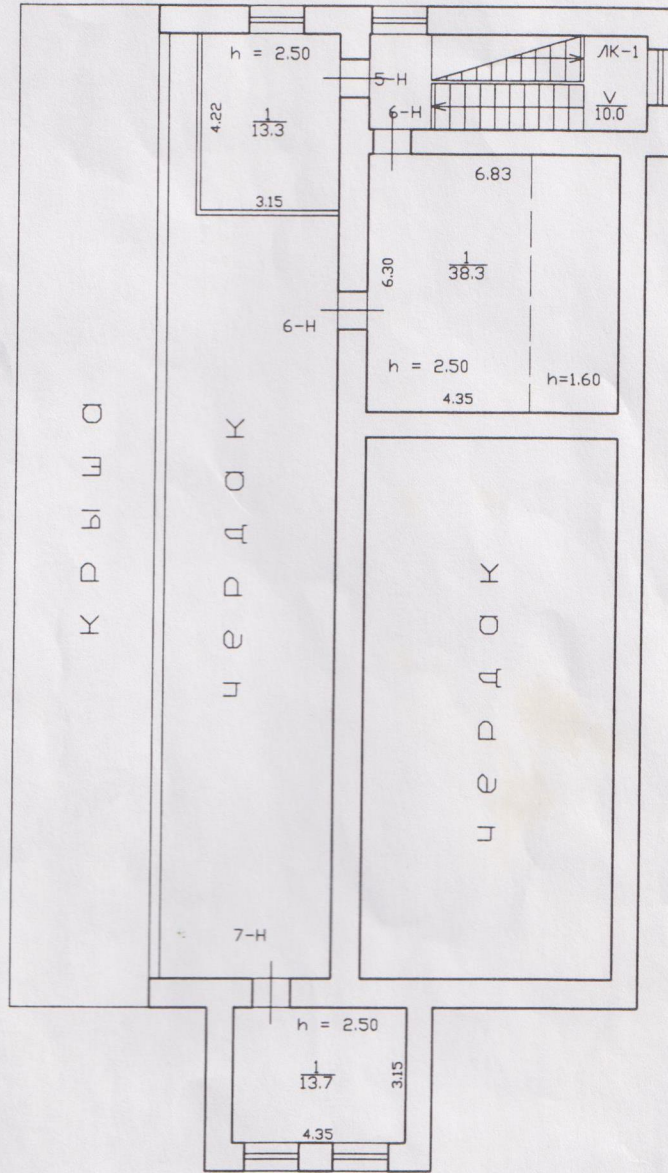
h = 3.26

Филиал ГУП "ГУИОН" - проектно-инвентаризационное бюро Красногвардейского района			Инв. N 37/8
Лист N 4	по Большой Пороховской улице дом 18 Литера А поэтажный план		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
05.06.09	Исполнил исполнитель	Лазарева Т.М.	<i>[Signature]</i>
05.06.09	Проверил бригадир	Пак С.А.	<i>[Signature]</i>
05.06.09		начальник филиала Лукьяненко Е.Н.	

Текущие изменения  
 № тех. (части): 24/35-47, 44, 45  
 Основание: твержденная перепланировка  
дан филиала в кач.  
не представил  
 (Акт МВК и пр.)  
 05 июня 2009 г.  
 Исполнитель: *[Signature]*



План мансарды



Филиал ГУП "ГУИОН" - проектно-инвентаризационное бюро Красногвардейского района			Инв. N 37/8
Лист N 5	по Большой Пороховской улице дом 18 Литера А Поздний план		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
05.06.09	Исполнил	исполнитель	Лазарева Т.М.
05.06.09	Проверил	бригадир	Пак С.А.
05.06.09		начальник филиала	Лукьяненко Е.Н.



**Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пороховская улица, дом 18, литера А: «Выполнение работ по разработке проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк П.И. Иванова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пороховская, д. 18, литера А (в части: помещений в осях 1-3/Б-Г и усиления фундаментов здания) для нужд Санкт-Петербурга в 2023 году», шифр: ПДР/ЦБ, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2023 г.**

**Копия кадастрового паспорта от 29.05.2009**



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.05.2009

Кадастровый номер

78:11:6057:0:34

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер)

-

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование** нежилое здание

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Санкт-Петербург	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	муниципальный округ №33
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Санкт-Петербург
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Большая Пороховская
Номер дома	18	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Иное описание местоположения	-	

1.3. **Основная характеристика:** общая площадь, 1290.0, кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. **Назначение:** нежилое

1.5. **Этажность:**

количество этажей 4-5, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) до 1917

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. **Примечание:**

*Наружные границы объекта не изменились  
Площадь объекта уменьшилась на 50,5 кв.м. за счет выполненных перепланировок и обшивки стен гипроком.  
Произведено уточнение этажности строения.  
Этажность: надземная: 4 (3-4, в том числе мансарда), подземная: подвал.*

1.10. ГУП "ГУИОН". Свидетельство серия РН-И №000153, запись в реестре аккредитованных (наименование органа или организации) организаций за №254 от 10 мая 2006 г.

Комитет по земельным ресурсам и  
землеустройству Санкт-Петербурга



М.П. Уралева 20 29 г.



Начальник филиала ГУП "ГУИОН"  
ПИБ Красногвардейского района  
(Е.Н. Лукьяненко )  
Ф.И.О

М.П. «29» мая 2009 г.



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

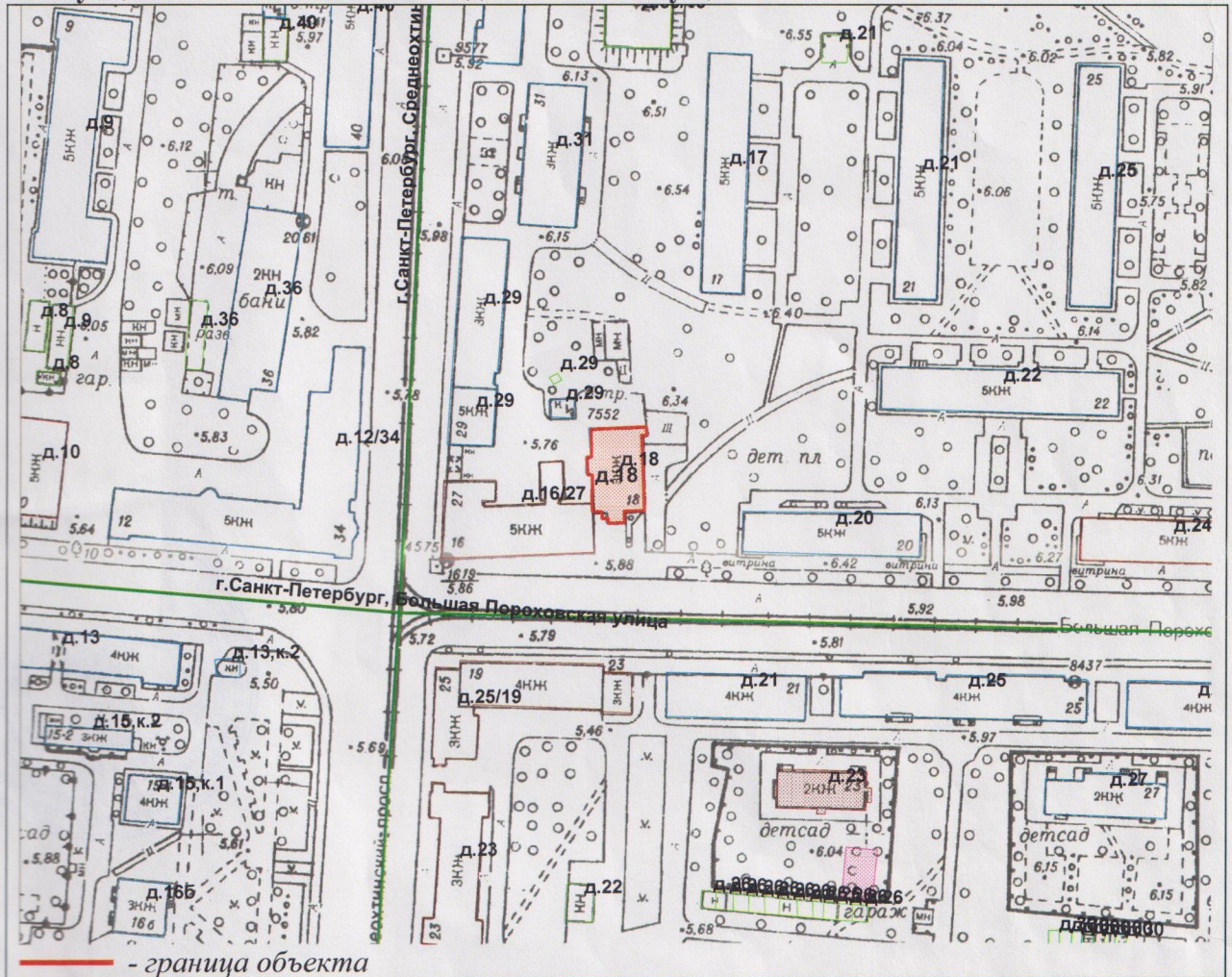
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер  
Инвентарный номер  
(ранее присвоенный учетный номер)

78:11:6057:0:34

## 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Комитет по земельным ресурсам и  
землеустройству Санкт-Петербурга

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"  
ПИБ Красногвардейского района  
(Е.Н. Лукьяненко)



М.П. О.Г.Гурылев 20\_\_ г.  
29 ИЮН 2009



подпись  
М.П. 29 мая 2009 г.