



Общество с ограниченной ответственностью  
**«Союз Экспертов Северо - Запада»**

Юридический адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ  
Екатерингофский, наб. Обводного канала, д. 199-201, литера В, помещ. 11-н, этаж 1  
ИНН 7810900757, КПП 783801001,  
р/с 40702810690080000443 в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»  
к/с 30101810900000000790, БИК 044030790, ОКВЭД 73.20, ОКПО 76208335,  
ОКТМО 40377000000, ОКАТО 40284565000, ОКОГУ 4210014, ОКФС 16,  
ОКОПФ 12165, ОГРН 1147847420511 дата регистрации 02.12.2014  
Телефон: +7(812)318 12 20  
email: expertiza-szd@mail.ru

1

**УТВЕРЖДАЮ**  
**ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»**  
**Генеральный директор**  
**М.П. Фефелова**

**«09» октября 2023 г.**

### **Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
проектной документации на проведение работ по сохранению  
объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева  
(Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект  
приспособления для современного использования в части перепланировки,  
переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади  
квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера  
А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанной ООО «Инженерная  
Реставрация Северной Столицы» в 2022 году

г. Санкт-Петербург

«09» октября 2023 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена обществом с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС»), ИНН 7810900757, адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г., Обводного канала наб., д. 199-201, литера В, помещ. 11-н, этаж 1 в составе экспертной комиссии (приложение № 12. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии) на основании договора № Э-39-22 от 02.08.2022 на проведение государственной историко-культурной экспертизы (приложение № 14. Копия договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы).

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 02 августа 2022 года по 01 июня 2023 года, в период с 27 сентября 2023 года по 09 сентября 2023 года.

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

г. Санкт-Петербург.

### 3. Заказчик экспертизы:

Гр-ка РФ Кузьмина-Крутецкая С.Р.

### 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	49 лет
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Приказ об аттестации Минкультуры России от 25.08.2020 № 996, приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

## 2) Ответственный секретарь экспертной комиссии:

ФИО	Филипович Максим Иванович
Образование	Высшее - СПбГАСУ
Специальность	инженер-реставратор
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	19 лет
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность –эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Приказ об аттестации Минкультуры России от 16.01.2020 № 63, приказ об аттестации Минкультуры России от 27.10.2022 № 2081, приказ об аттестации Минкультуры России от 13.01.2023 № 65. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение

	объектов культурного наследия из реестра.
--	---

3) Член Экспертной комиссии:

ФИО	Бревдо Наталья Ивановна
Образование	Высшее – СПбГУ
Специальность	химия
Ученая степень (звание) (при наличии)	–
Стаж работы	44 года
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Приказ об аттестации Министерства культуры РФ от 16.12.2021 № 2139. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

**5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) 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:

Филипович М.И.

---

*(подписано усиленной электронной  
подписью)*

Член экспертной комиссии:

Бревдо Н.И.

---

*(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 «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанной ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году, 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 «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанная ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году, в составе:

#### **Раздел 1. Предварительные работы.**

- Исходно-разрешительная документация;
- техническая документация;

- Задание КГИОП;
- краткие историко-архивные сведения об объекте культурного наследия; акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия;
- акт о категории сложности объекта культурного наследия;
- заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования.

## **Раздел 2. Комплексные научные исследования. (шифр: 6/7/31-2022)**

- инженерно-технические исследования. Обследования технического состояния конструкций в зоне проведения работ с выводами и рекомендациями;
- историческая справка;
- фотофиксация объекта с приложением схемы фотофиксации.

## **Раздел 3. Проект приспособления для современного использования.**

- пояснительная записка (шифр: 6/7/31-2022-ПЗ);
- архитектурные решения (шифр: 6/7/31-2022-АР);
- водоснабжения и канализация (шифр: 6/7/31-2022-ВК);
- электроснабжение (шифр: 6/7/31-2022-ЭО);
- дефектная ведомость.

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

- копия распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 108-р «О взятии под охрану недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга и пригородов» (приложение № 2);
- копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», утвержденного КГИОП 31.08.2005 (приложение № 3);
- копия распоряжения КГИОП от 13.01.2014 № 10-6 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Дом Челищева (Мануса)» (приложение № 4);
- письмо КГИОП от 20.08.2021 № 07-6718/21-0-1 (приложение № 6);
- копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия КГИОП от 16.03.2022 № 01-21-276/22-0-1 (приложение № 7);
- копия паспорта объекта культурного наследия «Дом Челищева (Мануса)» от 17.03.2022 (приложение № 8);
- документация технического учета: технический паспорт на кв. 6 от 08.02.2010 № 242/22, технический паспорт на кв. 7 от 11.03.2011 № 244/22, архивные планы ПИБ 3-го и 4-го этажей по состоянию на 2001 г., 4-го и 5-го этажей по состоянию на 1930 г., справка ГУП ГУИОН от 05.04.2022 № 3195-01/05 (приложение № 9);
- копия выписки из ЕГРН от 30.03.2023 № КУВИ-001/2023-75523639, от 04.04.2023 № КУВИ-001/2023-78756377, от 18.04.2023 № КУВИ-001/2023-

91478465, от 15.05.2023 № КУВИ-001/2023-111125327, от 18.05.2023 № КУВИ-001/2023-113708179 (приложение № 10);

- копия охранного обязательства по недвижимому памятнику истории и культуры от 27.12.1989 № 1749 (приложение № 11);

- согласие от 02.08.2022, согласие от 14.05.2023 (приложение № 14);

- копия искового заявления от 01.11.2022 (приложение № 15);

- копия письма КГИОП от 12.09.2023 № 01-24-1738/23-0-1 (приложение № 15);

- проектная документация: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанная ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта.

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

На момент проведения визуального осмотра и фотофиксации экспертной комиссией установлено следующее.

Выявлены заполнения оконных проемов - металлопластиковые, темно-коричневого цвета, с рисунком без деления на части, нарушающие предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 13.01.2014 № 10-6, в части материала (дерево) и рисунка расстекловки.

Зафиксирована частично выполненная самовольная перепланировка: частично демонтированы перегородки и произведен монтаж новых, во внутренней капитальной стене раскрыт ранее заложенный исторический дверной проем, частично раскрыт исторический оконный проем, выполнена декоративная отделка пола, стен и потолка помещений, устроены дополнительные санузлы, произведен монтаж инженерных сетей. Частично выполненные на объекте работы соответствуют проектным решениям экспертируемой проектной документации и не нарушают утвержденный предмет охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с исковым заявлением администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 01.11.2022, в квартире № 6 проведены самовольное переустройство и перепланировка указанной квартиры без получения разрешительной документации. Экспертируемая проектная документация разработана в целях устранения нарушений в соответствии с вышеуказанным исковым заявлением администрации Центрального района (приложение № 15).

В период проведения государственной историко-культурной экспертизы аттестованным экспертом Филиповичем М.И. были получены приказы Минкультуры России от 27.10.2022 № 2081, от 13.01.2023 № 65.

Настоящая экспертиза возобновлена в период с 27 сентября 2023 года по

09 октября 2023 года в связи с необходимостью доработки экспертируемой проектной документации и настоящего Акта в соответствии с письмом КГИОП от 12.09.2023 № 01-24-1738/23-0-1 (приложение № 15).

#### **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 городе Санкт-Петербурга».

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 Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центральном государственном архиве кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб) и других информационных источниках, 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).

- визуальное обследование объекта экспертизы с проведением натурной фотофиксации современного состояния от 02 августа 2022 года (приложение № 5) Филиповичем М.И. 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 мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 108-р «О взятии под охрану недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга и пригородов» здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Чайковского, д. 31, является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», учетные данные: 1823 г. – арх. А.З. Комаров, 1872 г. – арх. И.И. Шапошников (перестройка), 1916 г. – арх. М.И. Рославлев (изменение внутренней отделки) (приложение № 2).

По сведениями из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекту культурного наследия регионального значения присвоен номер в реестре: 781710785090005.

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)» утвержден КГИОП 31.08.2005 (приложение № 3).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)» утвержден распоряжением КГИОП от 13.01.2014 № 10-6 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)» (приложение № 4).

Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», выданный КГИОП 17.03.2022 (приложение № 8).

В приложении № 9 собраны документы технического учета, а именно технический паспорт на кв. 6 от 08.02.2010 № 242/22, технический паспорт на кв. 7 от 11.03.2011 № 244/22, архивные планы ПИБ 3-го и 4-го этажей по состоянию на 2001 г., 4-го и 5-го этажей по состоянию на 1930 г., справка ГУП ГУИОН от 05.04.2022 № 3195-01/05.

В соответствии с Федеральным законом № 218 от 13.07.2015 «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 выписках из ЕГРН от 30.03.2023 № КУВИ-001/2023-75523639, от 04.04.2023 № КУВИ-001/2023-78756377, от 18.04.2023 № КУВИ-001/2023-91478465, от 15.05.2023 № КУВИ-001/2023-111125327, от 18.05.2023 № КУВИ-001/2023-113708179 (приложение № 10).

Согласно сведениям выписок из ЕГРН, квартире № 6 присвоен кадастровый номер 78:31:0001198:2204, квартире № 7 присвоен кадастровый номер 78:31:0001198:2202. Исследуемая квартира расположена в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)» с кадастровым номером 78:31:0001198:2027.

Утверждено охранное обязательство на объект культурного наследия от 27.12.1989 № 1749 (приложение № 11).

Также на основании проведенного визуального осмотра и анализа документации технического учета (приложение № 9) в период с 2010 по 2022 годы в квартире № 6 в помещении № 11 зафиксирована утрата угловой печи, в помещениях №№ 5, 12 зафиксирована утрата круглых печей, не относящейся к предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 13.01.2014 № 10-6 (приложение № 4); выполнены самовольное переустройство и перепланировка в помещениях №№ 14, 16, 17 и 18.

Факт выполнения работ по самовольной перепланировке квартиры № 6 в соответствии с исковым заявлением администрации Центрального района от 01.11.2022.

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

Согласно выпискам из ЕГРН от 30.03.2023 № КУВИ-001/2023-75523639, от 04.04.2023 № КУВИ-001/2023-78756377, от 18.04.2023 № КУВИ-001/2023-91478465, от 15.05.2023 № КУВИ-001/2023-111125327, от 18.05.2023 № КУВИ-001/2023-113708179 кв. №№ 6 и 7 расположены на 4-5 этажах в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 31, литера А, находится в собственности физических лиц.

Выписка из ЕГРН представлена в приложении № 10 к настоящему Акту.

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

Исследуемый объект расположен на улице Чайковского, одной из старейших улиц Санкт-Петербурга.

Уже на одном из планов города, датируемых 1716 годом, можно наблюдать четко обозначенную будущую улицу Чайковского.

В первой половине XVIII века расположенные параллельно Неве линии

получили номера, считавшиеся от реки.

Таким образом, исследуемая улица называлась «от Невы-реки 3 линия» и была отдана под жилую застройку артиллерийским офицерам. В связи с функциональным назначением улица была переименована во 2-ю Артиллерийскую. После постройки церкви Сергия Радонежского 2-я Артиллерийская стала именоваться Сергиевской, с 1762 года – официально.

До середины XIX века большинство домов на улице были деревянными. После запрета в 1848 году строительства лицевого дома из дерева, Сергиевская улица активно стали застраивать каменными зданиями, лицевые фасады которых утверждались императором.

В 1923 году большую группу улиц города переименовали в честь революционных деятелей и деятелей искусства. Сергиевская улица была переименована в улицу Чайковского с оговоркой, что на ней находится здание, где он получил образование.

Во второй половине XVIII века исследуемый объект располагался на двух земельных участках, застроенных деревянными постройками, и принадлежавших военным.

С 1792 года по 1840-е годы оба участка принадлежали Колачевым. В этот период на участке находилось два дома: один из них каменный в два и три этажа, второй – деревянный на каменном фундаменте. В 1823 году архитектор А.З. Комаров разработал проект трехэтажного дома, который был осуществлен не полностью: к старому каменному дому сделали пристройку в пять окон.

С 1849 года участки с домом находились в собственности тайного советника, гофмейстера М.Н. Челищева.

В 1862 году архитектором Суворовым был разработан проект, согласно которому двухэтажная часть существующего дома перестраивалась и объединялась с трехэтажной, дворовый флигель надстраивался третьим этажом, возводилась одноэтажная отдельно стоящая постройка. Судя по обмерному чертежу существующего здания, выполненному в составе нового проекта архитектора И.И. Шапошникова в 1872 году, проект не был осуществлен.

В 1872-73 годах по проекту И.И. Шапошникова возводится существующий сегодня дом, объединивший оба старых участка.

После смерти М.Н. Челищева дом достался одному из его сыновей – поручику в отставке, камер-юнкеру М.М. Челищеву, который заложил свой дом и не сумел выкупить.

В 1880-х годах в доме размещалось посольство Нидерландов. В 1890-1910-х годах функционально здание представляло собой доходный дом и приготовительное училище для детей.

В 1912 году собственницей дома стала вдова генерал-лейтенанта М.Ф. Безак.

В 1913 году для увеличения доходности архитектор С.Г. Гингер разработал проект перестройки дома в стиле неоренессанс с надстройкой пятого

этажа, но проект не был осуществлен.

В 1915 году владельцем дома стал крупнейший предприниматель того времени действительный статский советник И.П. Манус. В 1916 году архитектором М.И. Рославлевым был разработан и утвержден проект обновления интерьеров дома.

После национализации дома помещения перепланировали и приспособили под коммунальные квартиры.

Сведения о проведенных капитальных ремонтах отсутствуют.

В настоящее время помещения 1-го этажа сдаются в аренду, на 2-4-м этажах расположены жилые квартиры.

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

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)» находится по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 31, расположен по красной линии улицы Чайковского и представляет собой П-образное в плане здание в стиле эклектики - неоклассицизм с элементами позднего ренессанса и барокко в архитектурно-художественном оформлении фасадов, состоящее из 3-х корпусов (одного 4-х этажного лицевого и двух поперечных дворовых – 5-ти этажного западного и 4-х этажного восточного) прямоугольных в плане.

Фундамент для визуального осмотра недоступен, согласно данным технического учета – бутовый ленточный. Отмостка со стороны лицевого и дворовых фасадов выполнена в виде асфальтового покрытия. Цоколь со стороны лицевого и дворовых фасадов облицован известняковыми плитами. Водосточная система организована. Согласно документации технического учета чердачные и междуэтажные перекрытия – деревянное заполнение по деревянным балкам, подвальные – кирпичные своды по металлическим балкам, воротный проезд перекрыт крестовыми сводами. Стены сложены из кирпича. Декоративная отделка лицевого фасада представляет собой: в уровне 1-2-го этажей - руст с обработкой квадр «под шубу» и гладкой обработкой, в уровне 3-4-го этажей – ленточный руст; фасад оштукатурен, основная фасадная плоскость окрашена в красно-коричневый цвет, архитектурно-художественное оформление – в бежевый цвет. Дворовые фасады оштукатурены и окрашены в желтый цвет. Крыша скатная, покрытие – оцинкованный металл по деревянной обрешетке. Над лицевым и западным дворовым корпусами частично надстроен мансардный этаж.

Со стороны лицевого фасада: оконные проемы на 1-2-м и 4-м этажах прямоугольной формы, на 3-м этаже – с полуциркульным завершением; воротный проезд и два дверных проема на 1-м этаже имеют завершение лучковой формы, балконные дверные проемы на 2-м этаже – прямоугольной формы, на 3-м этаже – полуциркульной формы; большинство заполнений оконных проемов и балконных дверных проемов – металлопластиковые,

заполнения дверных проемов на первом этаже – деревянные. Со стороны дворовых фасадов: форма оконных и дверных проемов – прямоугольная, заполнения металлопластиковые, форма завершения оконных проемов в ризалите парадной лестницы – полуциркульная и лучковая.

Лицевой фасад симметричный, по центру акцентирован ризалитом в 6 световых осей, завершенным трехчастным аттиком с фигурной центральной частью, профилированным карнизом и тумбами. Каждые две оси ризалита фланкированы пилястрами в уровне 3-4-го этажей, края фасада фланкированы рустованными пилястрами в уровне 3-4-го этажей. В уровне 2-3-го этажей расположены три балкона; все балконы оформлены балюстрадой с фигурными балясинами и филенчатыми тумбами. Горизонтали фасада подчеркнуты рустованным цоколем, профилированным фризом между 1-м и 2-м этажами, профилированным карнизом с иониками и лепным растительным декором между 2-м и 3-м этажами, профилированным венчающим карнизом с дентикулами, иониками, фигурными кронштейнами и картушами. Оконные проемы в уровне 1-го этажа оформлены профилированными наличниками с замковыми камнями; оконные проемы в уровне 2-го этажа оформлены профилированными наличниками с каннелированными замковыми камнями и лепными гирляндами, в подоконном пространстве расположены лепные провисающие гирлянды; оконные проемы в уровне 3-го этажа оформлены наличниками с ушками, замковым камнем в виде картуша и лепным декором, завершаются горизонтальным профилированным сандриком с иониками на каннелированных кронштейнах, в подоконном пространстве – полотенца с лепным орнаментом (меандр) между крайними розетками и гуттами; оконные проемы ризалита в уровне 3-го этажа оформлены в виде профилированных наличников с лепным растительным декором, объединяющих по два оконных проема, фланкированных пилястрами с гирляндами, завершающихся каннелированными замковыми камнями; оконные проемы в уровне 4-го этажа оформлены наличниками простого профиля, фланкированы висячими лопатками с гирляндами и гуттами, в подоконном пространстве – филенки с лепными висячими гирляндами.

Архитектурно-художественный декор дворовых фасадов представляет собой профилированный венчающий карниз и оформление оконных проемов наличниками в виде простых профилированных рам.

При проведении визуального осмотра вестибюля парадной лестницы выявлены следующие ценные элементы: пол и стены отделаны мраморными плитами, нижний уровень вестибюля перекрыт коробовым сводом, декорированным профилированными кессонами и лепным растительным орнаментом, в прямоугольном проеме капитальной стены расположены две пары колонн ионического ордера, облицованных мрамором. В уровне межлестничной площадки 1-2-го этажей расположены две ниши с завершением в виде конхи, оформленных наличником. На лестничной площадке 2-го этажа,

где располагалась квартира И.П. Мануса, сохранилось архитектурно-художественное оформление: центральный портал фланкирован колоннами, поддерживающими антаблемент с дентикулами, завершенный полуциркульным десюдепортом с лепным растительным декором в кессонах; по бокам лестничной площадки расположены дверные проемы, оформленные полуциркульными десюдепортами с горельефами на аллегорические сюжеты, заполнение боковых дверных проемов – исторические деревянные двустворчатые двери с филенками, декорированные резными львиными маскаронами. Верхний уровень (4-й этаж) парадной лестницы перекрыт коробовым сводом, оформленным профилированной рамой с ушками и лепной розеткой растительного орнамента по центру. Лестница выполнена из мрамора и лещадной плиты на верхнем этаже, лестничное ограждение в уровне 1-3-го этажей – балюстрада с литыми фигурными балясинами с декором в виде иоников и листьев аканта, под широким деревянным профилированным поручнем, в уровне 3-4-го этажей – металлическое, литое, выполненное в виде плоских сквозных ажурных балясин под деревянным профилированным поручнем.

При проведении визуального осмотра фасадов объекта значительных повреждений и дефектов не выявлено, техническое состояние – работоспособное.

При проведении визуального осмотра интерьера парадной лестницы выявлены следующие повреждения и дефекты: растрескивание и вытертость мраморных плит на полу, сколы на лестничных ступенях, потеки и многочисленные загрязнения на стенах, облицованных мраморными плитами, оголенная кирпичная кладка на месте утраченного камина, штрабы и сколы в уровне карниза, в уровне 4-го этажа на стенах отсутствует отделка, оголена кирпичная кладка, на перекрытии в виде коробового свода зафиксированы растрескивание и частичная утрата лепного декора. Техническое состояние – ограниченно работоспособное.

Квартира № 6 расположена на 4-м и 5-м этажах (с перепадом высот) в северо-западной части здания. Вход в квартиру № 6 осуществляется через парадную и черную лестницы. Заполнения дверных проемов: со стороны парадной и черной лестниц – современное, металлическое. Окна исследуемой квартиры выходят на улицу Чайковского, во двор и на западную сторону. Заполнения оконных проемов - металлопластиковые, темно-коричневого цвета с рисунком без деления на части. Заполнения оконных проемов нарушают предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 13.01.2014 № 10-6, в части материала (дерево) и рисунка расстекловки.

При визуальном осмотре квартиры № 6 выявлено, что в помещениях частично выполнены работы согласно экспертируемому проекту: демонтаж ненесущих деревянных перегородок и монтаж новых из гипсокартона по

металлокаркасу, выполнена косметическая отделка потолка (шпатлевка с последующей окраской в белый цвет), стен (обои, в санузле - плитка), пола (частично - ламинат, частично - керамическая плитка), устроены дополнительные санузлы.

В комнате № 10 (номенклатура приведена в соответствии с экспертируемой проектной документацией) экспертной комиссией выявлен элемент декоративно-художественной отделки интерьеров - средистенная печь, двухъярусная, облицованная белыми глазурованными крупноразмерными изразцами, с завершением в виде профилированного карниза. Данный элемент не является частью утвержденного предмета охраны объекта культурного наследия, не отражен в материалах технического паспорта от 28.01.2022 (по состоянию на 08.02.2010) № 242/22.

Визуальный осмотр дополнительно подтвержден фотофиксацией от 02.08.2022 (приложение № 5).

## **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. 513. Опись 102. Дело 4418 (приложение № 1, илл. 5-11);
- 2) ЦГАКФФД. Фотодокументы Гр 76005, Гр 76006 (приложение № 1, илл. 14-15).

### **11.2. Использованная 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 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- 3) Распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 108-р «О взятии под охрану недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга и пригородов» (приложение № 2);
- 4) ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- 5) ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- 6) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники

истории и культуры»;

7) ГОСТ Р 55945-2014 «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 24.03.2015 № 90-01-39-ГП;

11) Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века/ под общ. ред. Б.М. Кирикова. - СПб: Пилигрим, 1996 г.;

12) Бройтман Л.И. Улица Чайковского/ Л.И. Бройтман, А.С. Дубин. – М.: ЗАО Центрполиграф: ООО «МиМ-Дельта», 2003;

13) Горбачевич К. С., Хабло Е. П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Ленинграда. — 3-е изд., испр. и доп. — Л.: Лениздат, 1985;

14) Ежегодник общества архитекторов-художников/ СПб: типография Т-ва А.Ф. Мркс. – вып. 11, 1916 г.;

15) Исаченко В.Г. Архитектура Санкт-Петербурга. Справочник-путеводитель/ В.Г. Исаченко. – СПб: Паритет, 2002;

16) Цылов Н. Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга/ сост. Н. Цылов. – М.: ЗАО Центрполиграф, 2003;

17) Электронные порталы Retromap, ЭтоМесто, Citywalls, Wikipedia, Pastvu.

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

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

Экспертируемая проектная документация разработана в целях устранения нарушений в соответствии с исковым заявлением Администрации Центрального района от 01.11.2022 в отношении квартиры № 6. Предусматривается присвоение части площади квартиры № 7 квартире № 6, а также перепланировка и переустройство квартиры № 6 с последующим разделением на шесть с присвоением следующей номенклатуры: 6, 6а, 6б, 6в, 6г, 6д.

На государственную историко-культурную экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и



№7», Шифр: 6/7/31-2022, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта.

Проектная документация разработана в 2022 году обществом с ограниченной ответственностью «Инженерная Реставрация Северной Столицы» (далее – ООО «ИРСС»), осуществляющим деятельность по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации от 04.08.2020 № МКРФ 20483.

В Разделе 1. Предварительные работы. Исходно-разрешительная документация проектной организацией собраны исходные и разрешительные документы и материалы, являющиеся основанием для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)». В рассмотренном подразделе содержатся следующие документы: задание КГИОП 16.03.2023 № 01-21-276/22-0-1, копия предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 13.01.2014 № 10-6, выписки из ЕГРН, документы технического учета (технический паспорт на кв. №№ 6, 7, планы ПИБ), заключение о возможности приспособления.

В 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 21.03.2022 (далее – Акт влияния). Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ: работы по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)».

При проведении работ, указанных в Акте влияния (частичный демонтаж перегородок с последующим монтажом новых несущих перегородок, а также отделкой пола и стен, устройство дополнительного санузла, устройство инженерных сетей, замена заполнений оконных проемов):

- 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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)».

В Разделе 2. Комплексные научные исследования. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмерные чертежи для определения фактических геометрических и объемно-пространственных характеристик, фиксации существующего планировочного решения кв. № 6

выполнены архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры), представленные в виде плана.

В Разделе 2. Комплексные научные исследования. Исследования оконных и дверных заполнений представлены результаты исследования заполнений оконных, включающие обмерные чертежи и узлы крепления.

В Разделе 2. Комплексные научные исследования. Инженерно-технические исследования. Обследования технического состояния конструкций в зоне проведения работ с выводами и рекомендациями содержатся результаты инженерно-технического обследования строительных конструкций здания (в границах проектирования, кв. № 6) и описание их технических характеристик, выявленных дефектов и повреждений.

По результатам обследований конструкций выявлено следующее:

- стены сложены из глиняного красного полнотелого кирпича, состояние несущих стен здания - работоспособное;
- перегородки деревянные, оштукатурены;
- перемычки над оконными и дверными проемами- кирпичные лучковые, техническое состояние – работоспособное;
- перекрытие под квартирой № 7 – деревянные балки с деревянным заполнением, далее – засыпка строительным мусором и шлаком, по балкам уложены поперечные лаги, поверх – дощатые щиты, состояние перекрытий – работоспособное;

В рассмотренной части содержится описание конструкций здания и выявленных дефектов, рекомендации по ремонту конструкций, чертежи и схемы, включающие обмерный план квартир №№ 6 и 7, план балок перекрытия под квартирой № 7 с разрезами, материалы фотофиксации с соответствующей схемой, а также поверочные расчеты балок межэтажного перекрытия.

В Разделе 2. Комплексные научные исследования. Историческая справка и в Разделе 2. Комплексные научные исследования. Иконографические материалы представлены материалы по результатам историко-архивных и библиографических исследований в виде исторической справки, отражающей основные этапы строительства и использования здания, а также исторические фотографии и архивные чертежи объекта.

В Разделе 3. Проект приспособления для современного использования. Пояснительная записка (шифр: 6/7/31-2022-ПЗ) представлено краткое описание основных характеристик объекта, подробное описание принятых проектных архитектурно-планировочных, конструктивных решений по приспособлению квартиры № 6 для современного использования, включая описание решений по инженерному оборудованию, основных решений по организации строительства, противопожарных мероприятий, информация об охране окружающей среды.

Проектными решениями предлагается выполнение следующих видов работ:

- частичный демонтаж существующих ненесущих перегородок и монтаж

новых перегородок из гипсокартона;

- закладка проема между помещениями №№ 11 и 21 (номенклатура помещений приведена в соответствии с экспертируемой проектной документацией);

- раскрытие ранее заложенного исторического дверного проема во внутренней капитальной стене между помещениями №№ 9 и 10 в соответствии с материалами комплексных научных исследований (архивный план от 1930 года);

- раскрытие ниши на месте ранее заложенного исторического оконного проема в помещении № 13 в соответствии с материалами комплексных научных исследований (архивный план от 1930 года);

- замена заполнений металлопластиковых оконных проемов на соответствующие утвержденному предмету охраны объекта культурного наследия в части материала (дерево), цвета и рисунка расстекловки;

- устройство дополнительных санузлов;

- монтаж нового инженерного оборудования;

- устройство частичной гидроизоляции пола и стен в санузлах;

- проведение отделочных работ: на полу в санузлах, кухнях, коридоре – керамическая плитка, в жилых комнатах – ламинат; на стенах в санузлах – облицовка плиткой во всю высоту помещения, в комнатах, коридоре, кухне – оклеивание обоями; потолки - шпатлевка с последующим окрашиванием.

Раздел 3. Проект приспособления для современного использования. Архитектурные решения (шифр: 6/7/31-2022-АР) включает в себя графические материалы, отражающие принятые проектные решения. В подразделе содержатся обмерные планы квартир №№ 6 и 7, план перепланировки и разделения квартиры № 6 с присоединением части квартиры № 7 с экспликациями, чертежи узлов перегородок и гидроизоляции, ведомость отделки помещений, спецификация дверей, экспликация полов, чертежи заполнений оконных проемов – обмерные и проектируемые, разрезы и узлы.

В Разделе 3. Проект приспособления для современного использования. Водоснабжение и канализация (шифр: 6/7/31-2022-ВК) содержатся решения по установке санитарно-технического оборудования в проектируемой кв. № 6, графическая часть представлена планом прокладки сетей холодного и горячего водоснабжения, схемой в аксонометрии горячего и холодного водоснабжения, канализации, спецификацией, схемой установки фильтра и устройства шкафа для хранения шланга.

Разделом 3. Проект приспособления для современного использования. Электроснабжение (шифр: 6/7/31-2022-ЭО) предусматриваются решения по переоборудованию существующей электропроводки, графическая часть представлена таблицей расчета электрических нагрузок, принципиальной электрической схемой, планом сетей электроосвещения, планом сетей штепсельных розеток, схемой дополнительной системы уравнивания

потенциалов, спецификацией.

В Разделе 3. Проект приспособления для современного использования. Дефектная ведомость представлена дефектная ведомость с перечислением материалов и их количества, необходимых для выполнения работ в соответствии с проектными решениями.

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

По результатам рассмотрения и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», шифр: 6/7/31-2022, разработанной ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, экспертами установлено следующее:

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

2. По результатам анализа 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 «Дом Челищева (Мануса)» согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3. Комплексные научные исследования, необходимые для выявления исторических особенностей, определения объемно-пространственных характеристик, архитектурного и конструктивного решения, технического состояния объекта культурного наследия (в границах проектирования, кв. № 6), выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее техническое состояние объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)» и достаточны для принятия проектных решений.

4. По результатам анализа проектной документации совместно с предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», утвержденного распоряжением КГИОП от 13.01.2014 № 10-6 (приложение № 4), экспертами установлено следующее.

Предусмотренные проектом решения сохраняют и не нарушают элементы предмета охраны, в том числе:

- не предусматривается проведение работ, изменяющих или нарушающих объемно-пространственные характеристики прямоугольного в плане 4-этажного лицевого корпуса с двумя симметрично расположенными – 5-этажным западным и 4-этажным восточным поперечными дворовыми корпусами. Проектом предусматривается проведение работ в границах кв. №№ 6 и 7;

- не изменяется и не нарушается существующая конструктивная система, включая исторические наружные и внутренние капитальные стены, их материал (кирпич); проектом предусматривается выполнение перепланировки в габаритах исторических капитальных стен, раскрытие исторического, ранее заложенного проема;

- архитектурно-художественное решение фасадов: проектом предусмотрено восстановление элемента архитектурно-художественного облика лицевого фасада в границах проектирования: замена существующих металлопластиковых заполнений оконных проемов, нарушающих утвержденный предмет охраны в части исторического материала (дерево) и рисунка расстекловки;

- архитектурно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства.

5. Согласно статье 44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, принятые проектной документацией решения, относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования», так как проводятся в целях создания условий для современного использования объекта, включают в себя сохранение элементов объекта культурного наследия.

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 16.03.2022 № 01-21-276/22-0-1 (приложение № 7) 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 «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанная ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году, 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 мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 108-р «О взятии под охрану недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга и пригорода».

Приложение № 3. Копия границ территории объекта культурного наследия, утвержденного КГИОП 31.08.2005.

Приложение № 4. Копия распоряжения КГИОП от 13.01.2014 № 10-6 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Дом Челищева (Мануса)».

Приложение № 5. Материалы фотофиксации от 02.08.2022 года.

Приложение № 6. Письмо КГИОП от 20.08.2021 № 07-6718/21-0-1.

Приложение № 7. Копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия КГИОП от 16.03.2022 № 01-21-276/22-0-1.

Приложение № 8. Копия паспорта объекта культурного наследия от 17.03.2022.

Приложение № 9. Документы технического учета: технический паспорт на кв. 6 от 08.02.2010 № 242/22, технический паспорт на кв. 7 от 11.03.2011 № 244/22, архивные планы ПИБ 3-го и 4-го этажей по состоянию на 2001 г., 4-го и 5-го этажей по состоянию на 1930 г., справка ГУП ГУИОН от 05.04.2022 № 3195-01/05.

Приложение № 10. Копия выписки из ЕГРН от 30.03.2023 № КУВИ-001/2023-75523639, от 04.04.2023 № КУВИ-001/2023-78756377, от 18.04.2023 № КУВИ-001/2023-91478465, от 15.05.2023 № КУВИ-001/2023-111125327, от 18.05.2023 № КУВИ-001/2023-113708179.

Приложение № 11. Копия охранного обязательства от 27.12.1989 № 1749.

Приложение № 12. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 13. Копии договоров с экспертами.

Приложение № 14. Копия договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 15. Иная документация.

**15. Дата оформления заключения экспертизы:**

**Подписи экспертов:**

**Председатель**

**экспертной комиссии**

Овсянникова А.А.

09.10.2023 г.

\_\_\_\_\_  
(подписано усиленной электронной  
подписью)

**Ответственный**

09.10.2023 г.

**секретарь экспертной  
комиссии**

Филипович М.И.

---

*(подписано усиленной электронной  
подписью)*

**Член экспертной  
комиссии**

Бревдо Н.И.

---

*(подписано усиленной электронной  
подписью)*

09.10.2023 г.

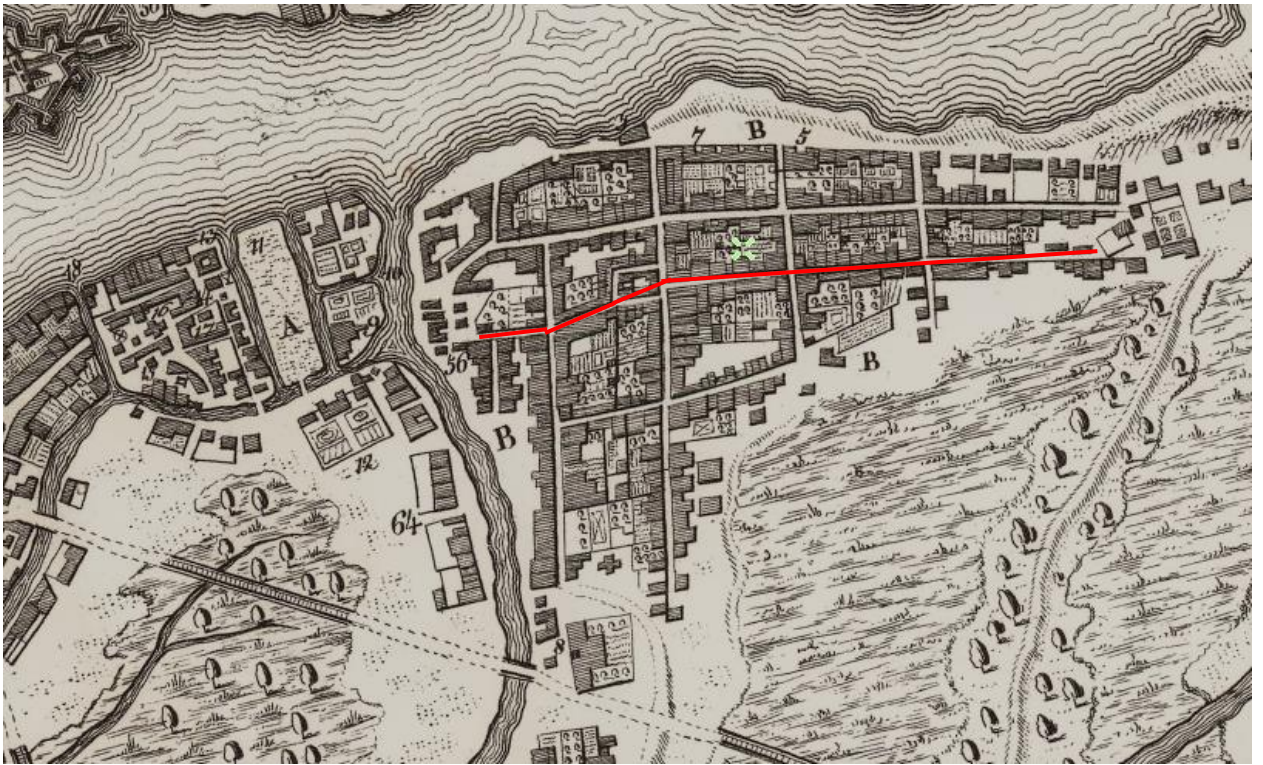
**Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанной ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году**

## **Иконографические материалы**



## Список иконографических материалов

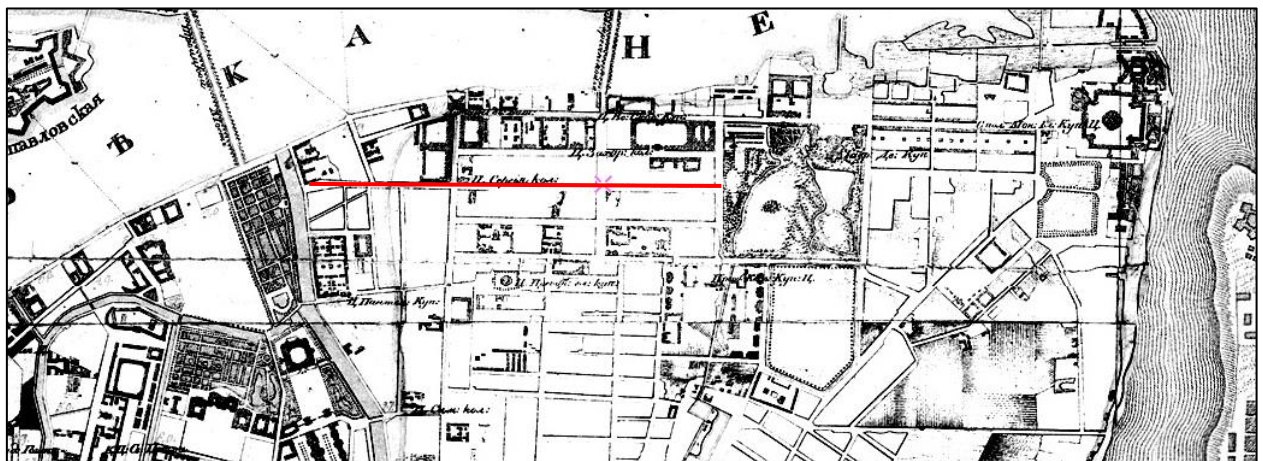
- Илл. 1. Фрагмент плана Санкт-Петербурга. Дата: 1716 год. Источник: etomesto.ru.
- Илл. 2. Выкопировка из атласа столичного города Санкт-Петербурга. Дата: 1798 год.
- Илл. 3. Фрагмент карты Санкт-Петербурга. Дата: 1831 г. Автор: Ф.Ф. Шуберт. Источник: etomesto.ru.
- Илл. 4. Выкопировка из атласа тринадцати частей Санкт-Петербурга Н. Цылова. Дата: 1849 г.
- Илл. 5. Чертежи генплана и фасадов дома, разработанного арх. А.З. Комаровым. Дата: 1823 г. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.
- Илл. 6. Генплан исследуемого участка, разработанный арх. Суворовым. Дата: 23.01.1862 г. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.
- Илл. 7. Обмерный чертеж лицевого фасада дома, существующего на исследуемом участке в 1862 г., выполненный арх. Суворовым. Дата: 1862 г. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.
- Илл. 7. Чертеж фасада нового проектируемого дома на исследуемом участке. Дата: 1862 г. Автор: арх. Суворов. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.
- Илл. 8. План 1-го этажа нового проектируемого дома на исследуемом участке. Дата: 1862 г. Автор: арх. Суворов. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.
- Илл. 9. Генплан исследуемого участка по проекту арх. И.И. Шапошникова. Дата: 20.11.1872 г. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.
- Илл. 10. Чертеж лицевого фасада существующего дома № 31 на ул. Чайковского по проекту арх. И.И. Шапошникова. Дата: 1872 год. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп. 102, д. 4418.
- Илл. 11. Чертеж лицевого фасада по неосуществленному проекту арх. С.Г. Гингера. Дата: 1913 г. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.
- Илл. 12. Проект отделки интерьера квартиры И.П. Мануса. Дата: 1916 г. Автор: М.И. Рославлев. Источник: ежегодник общества архитекторов-художников, вып. 11, 1916 г.
- Илл. 13. Проект отделки интерьера квартиры И.П. Мануса. Дата: 1916 г. Автор: М.И. Рославлев. Источник: ежегодник общества архитекторов-художников, вып. 11, 1916 г.
- Илл. 14. Северный (лицевой) фасад дома № 31 по ул. Чайковского. Дата: 1960 г. Источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 76005.
- Илл. 15. Северный (лицевой) фасад дома № 31 по ул. Чайковского. Дата: 1960 г. Источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 76006.



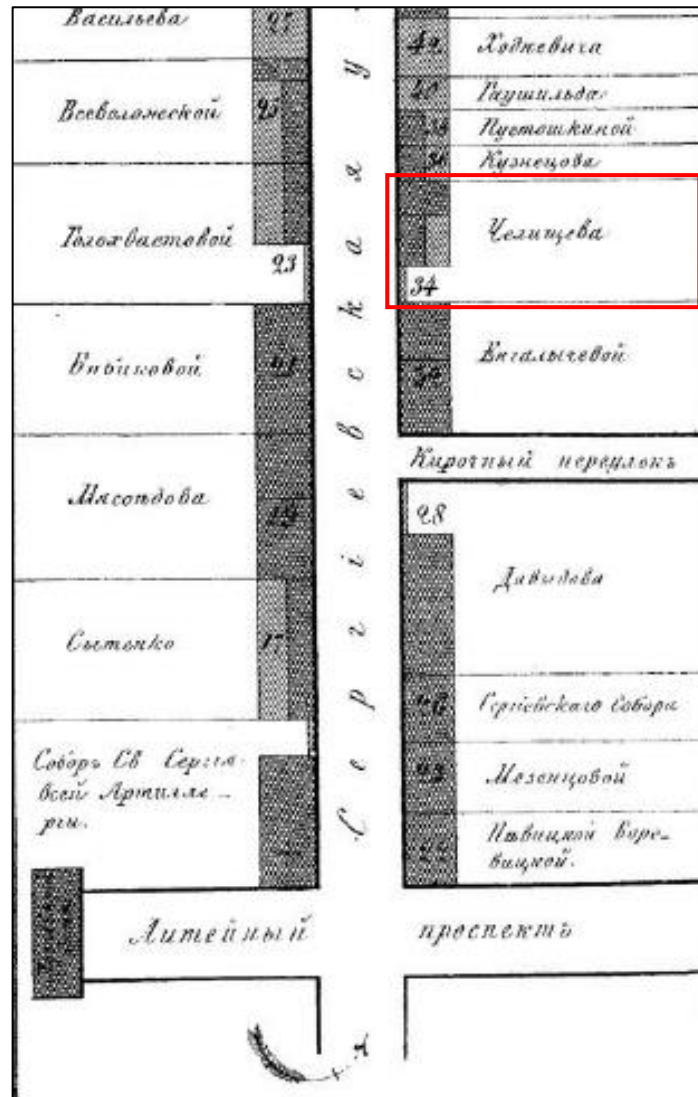
Илл. 1. Фрагмент плана Санкт-Петербурга. Дата: 1716 год. Источник: etomesto.ru.



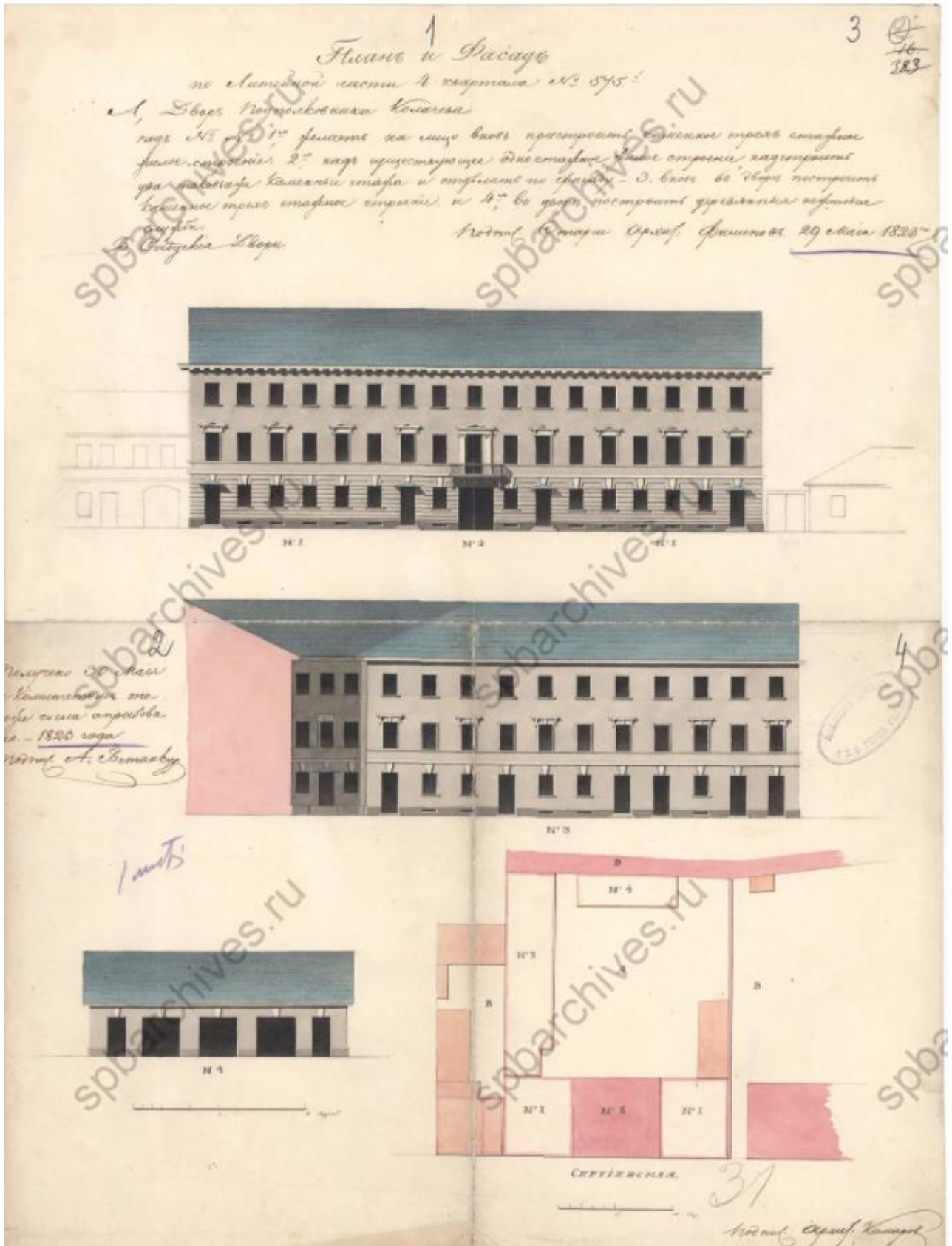
Илл. 2. Выкопировка из атласа столичного города Санкт-Петербурга. Дата: 1798 год.



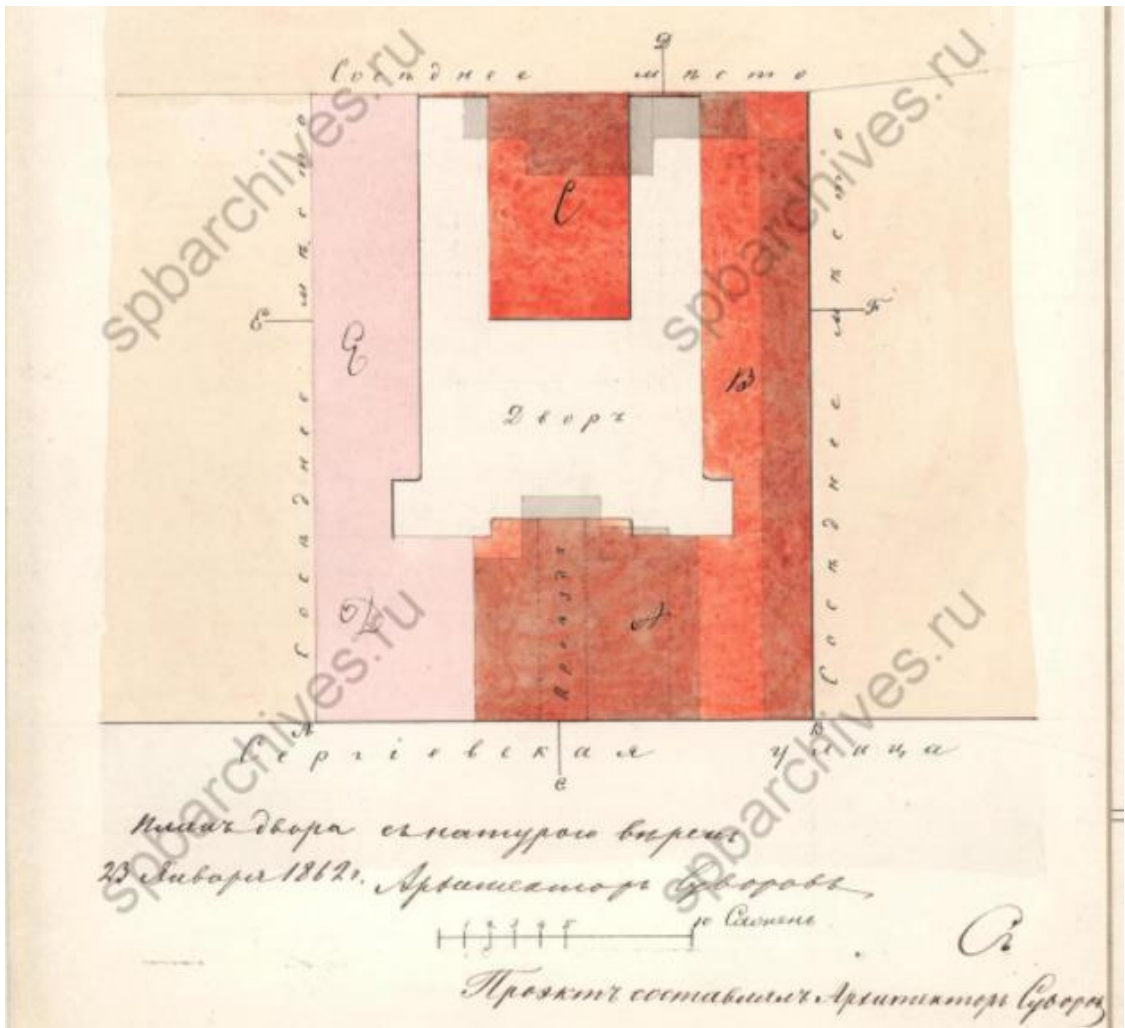
Илл. 3. Фрагмент карты Санкт-Петербурга. Дата: 1831 г. Автор: Ф.Ф. Шуберт. Источник: etomesto.ru.



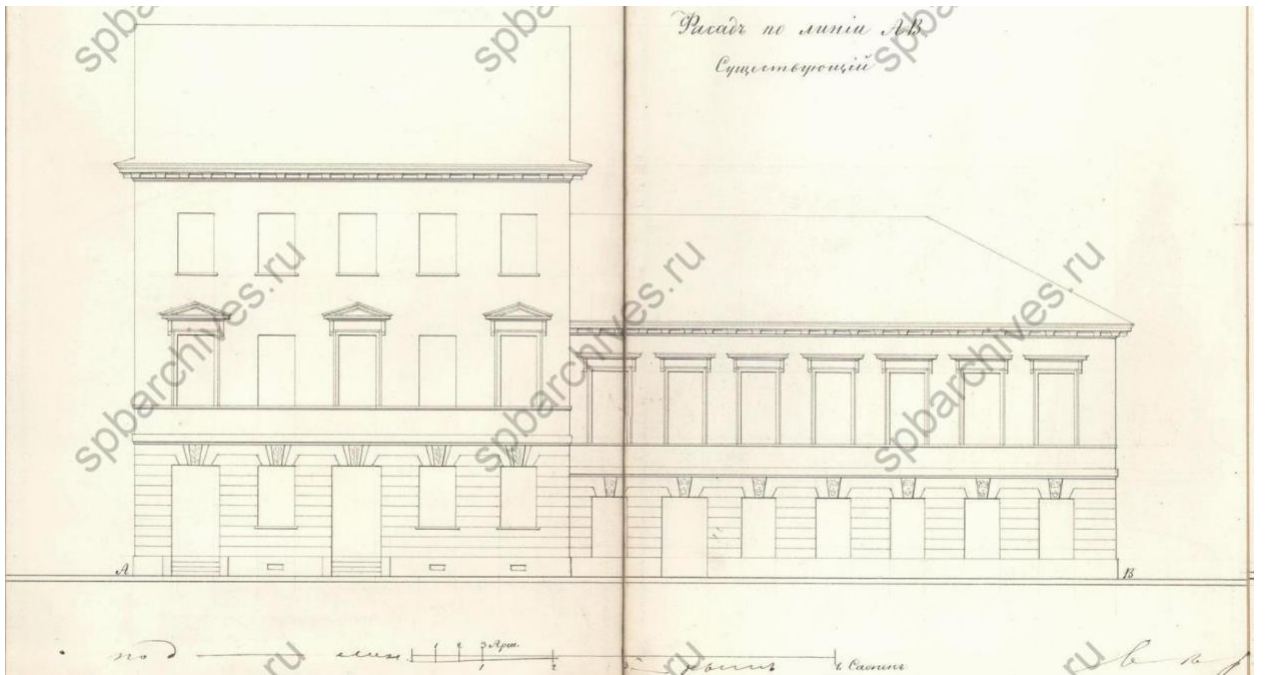
Илл. 4. Выкопировка из атласа тринадцати частей Санкт-Петербурга Н. Цылова.  
Дата: 1849 г.



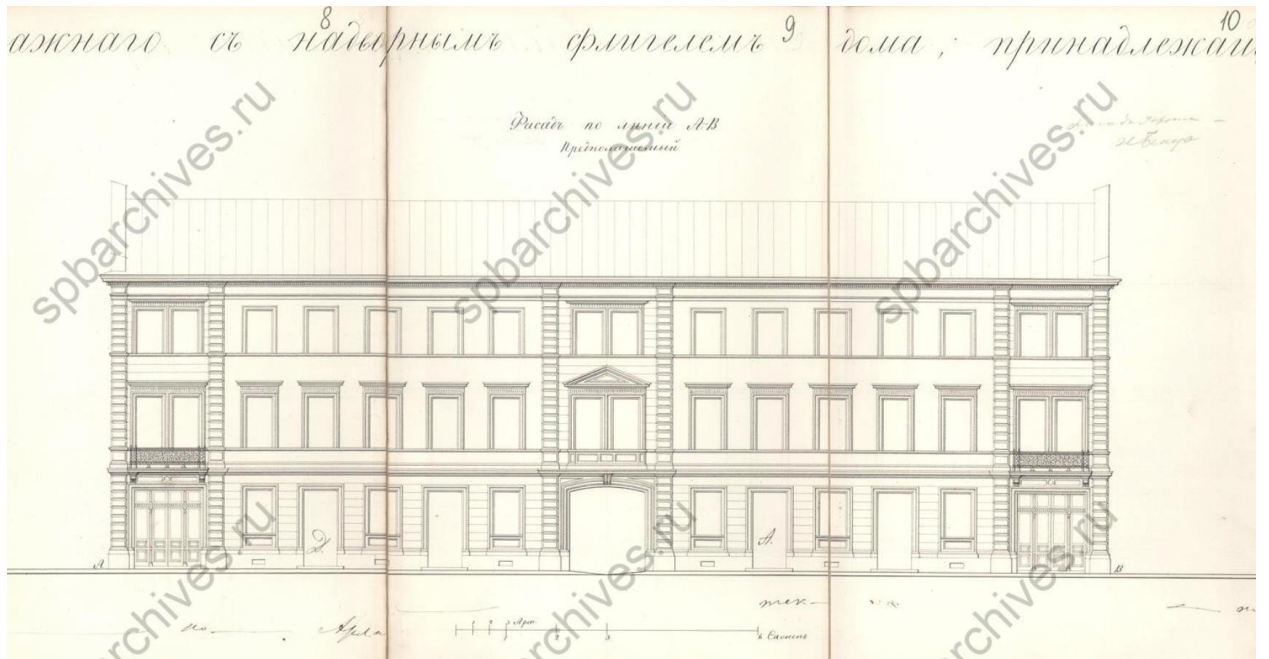
Илл. 5. Чертежи генплана и фасадов дома, разработанного арх. А.З. Комаровым.  
 Дата: 1823 г. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.



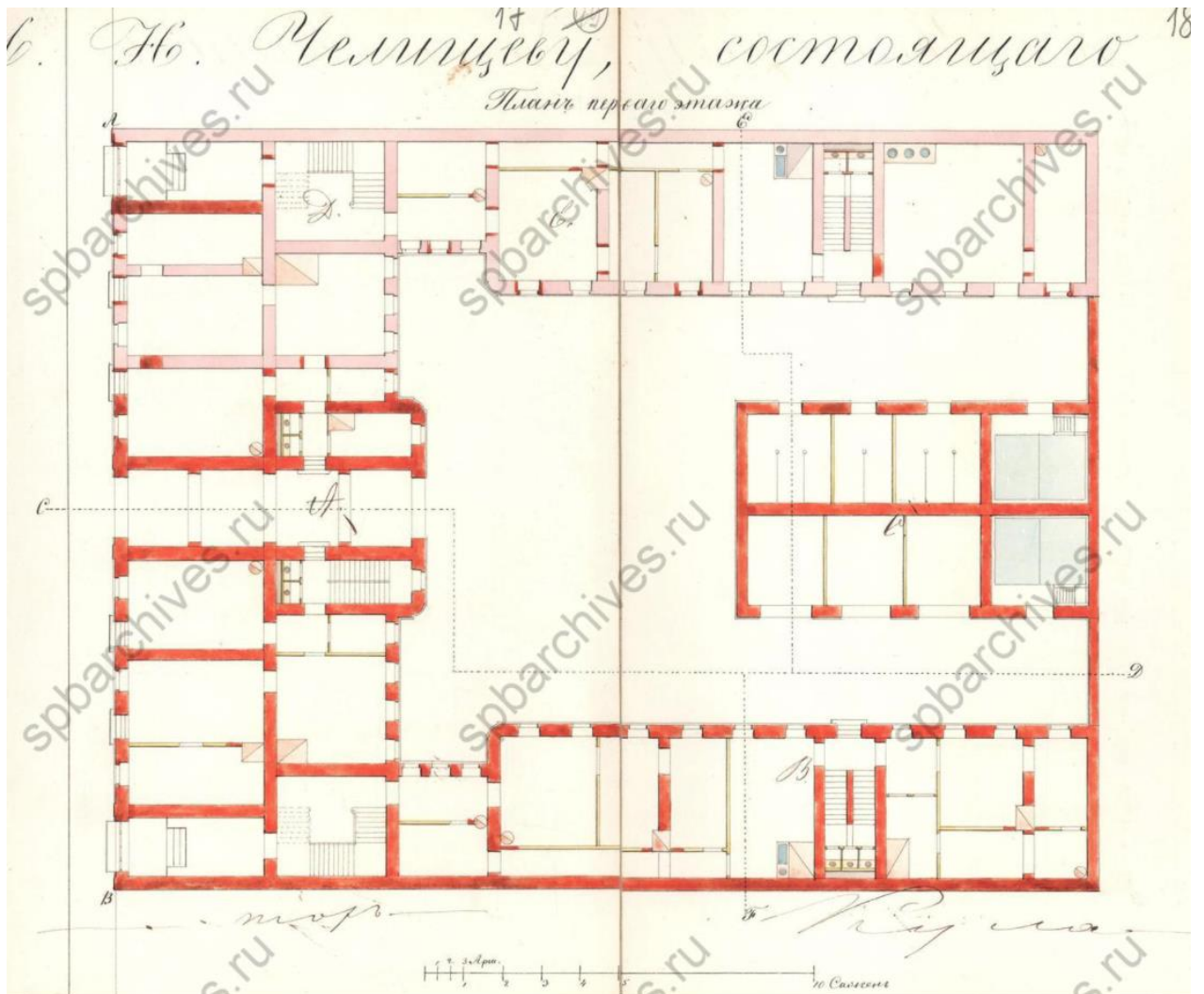
Илл. 6. Генплан исследуемого участка, разработанный арх. Суворовым. Дата: 23.01.1862 г.  
Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.



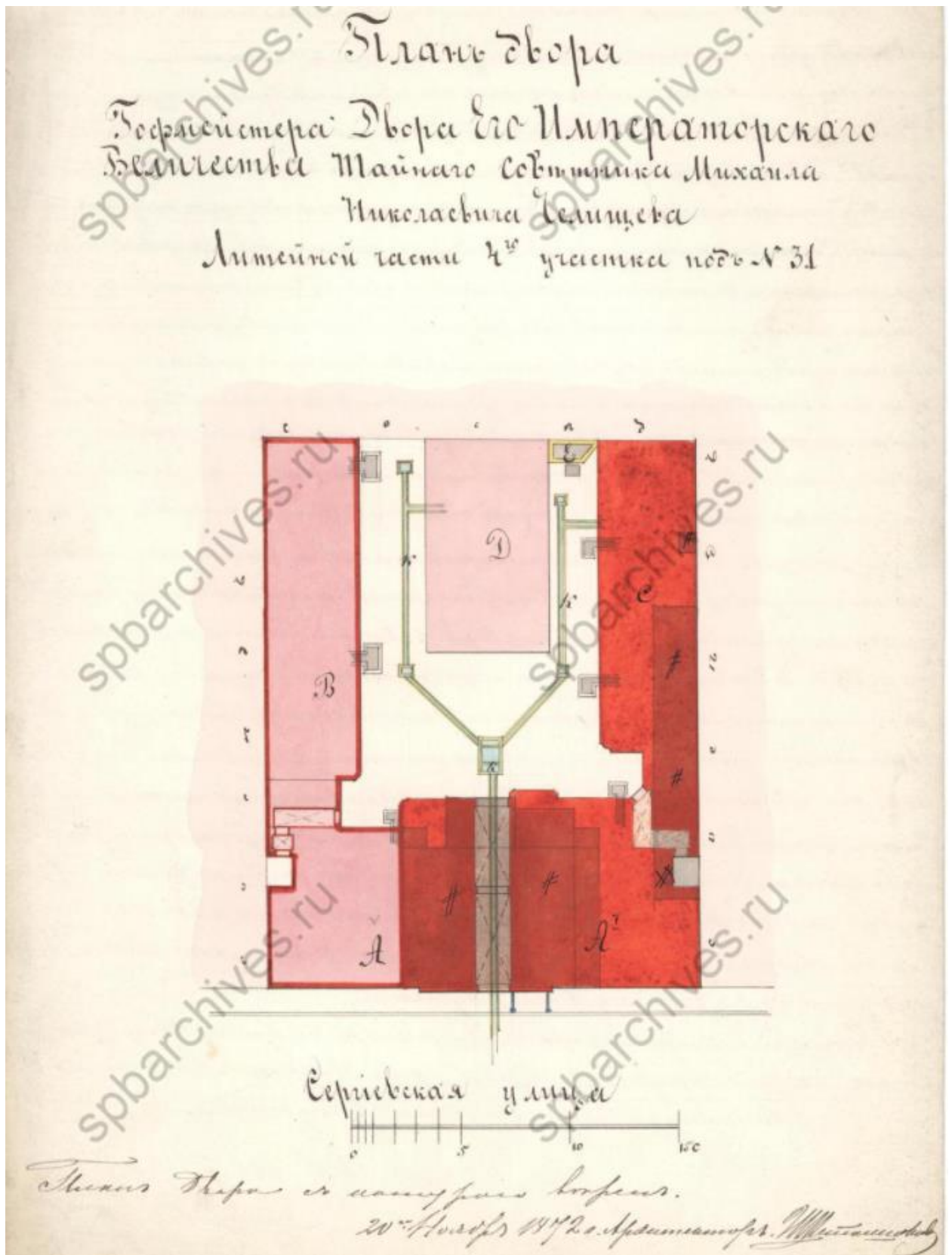
Илл. 7. Обмерный чертеж лицевого фасада дома, существующего на исследуемом участке в 1862 г., выполненный арх. Суворовым. Дата: 1862 г.  
Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.



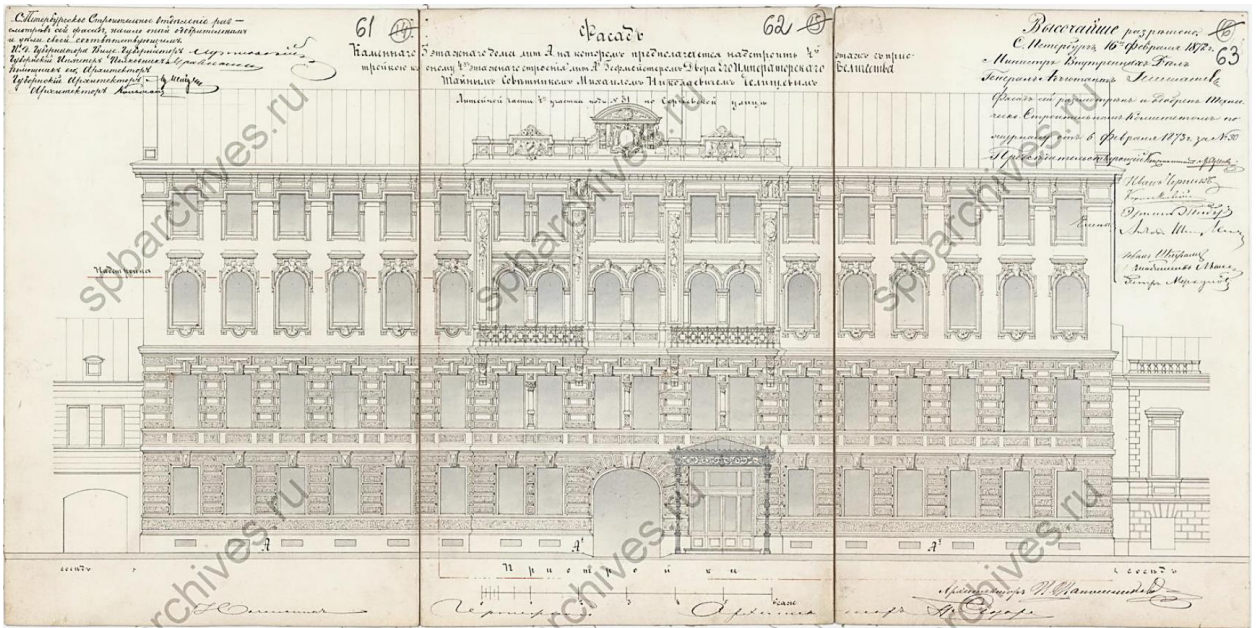
Илл. 7. Чертеж фасада нового проектируемого дома на исследуемом участке. Дата: 1862 г.  
Автор: арх. Суворов. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.



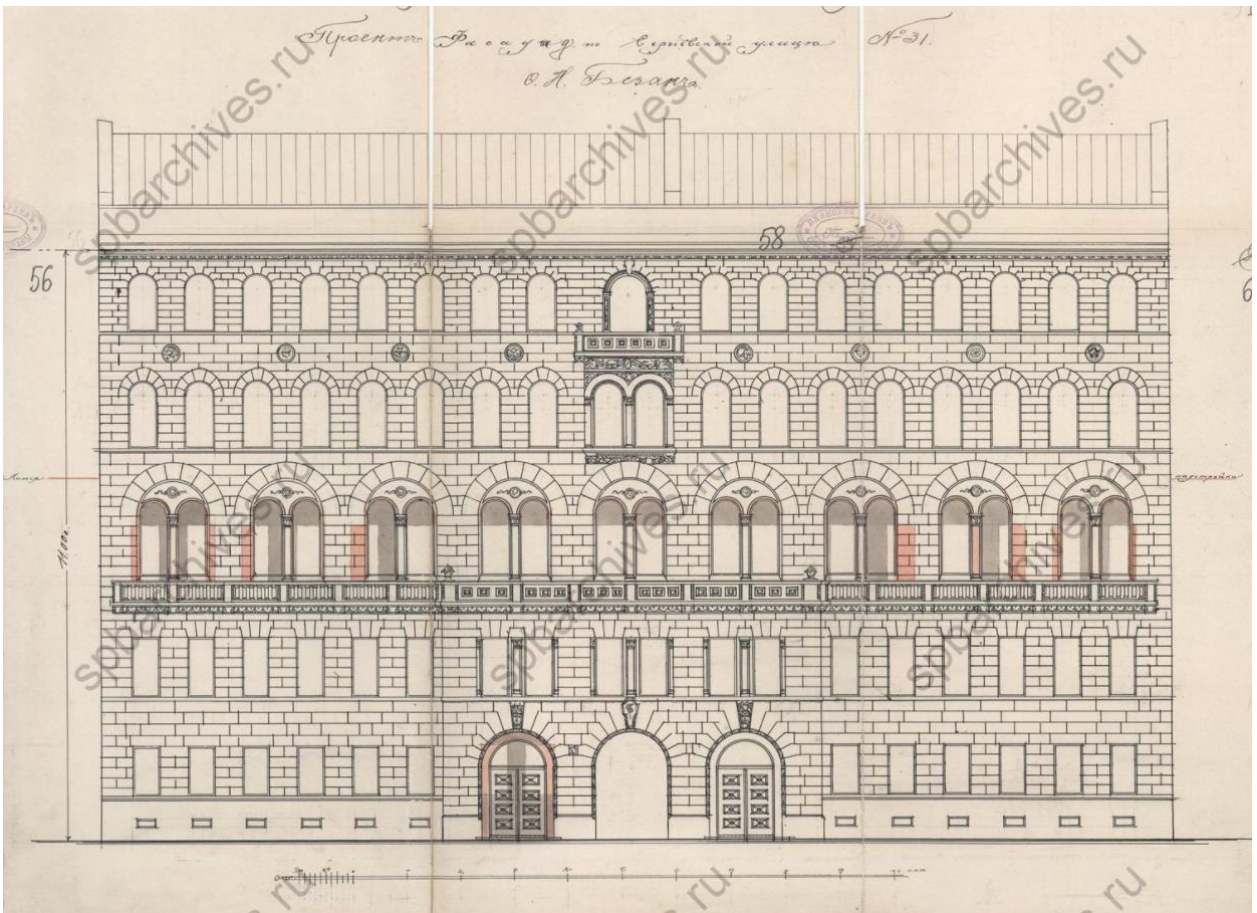
Илл. 8. План 1-го этажа нового проектируемого дома на исследуемом участке.  
Дата: 1862 г. Автор: арх. Суворов. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.



Илл. 9. Генплан исследуемого участка по проекту арх. И.И. Шапошникова.  
Дата: 20.11.1872 г. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.

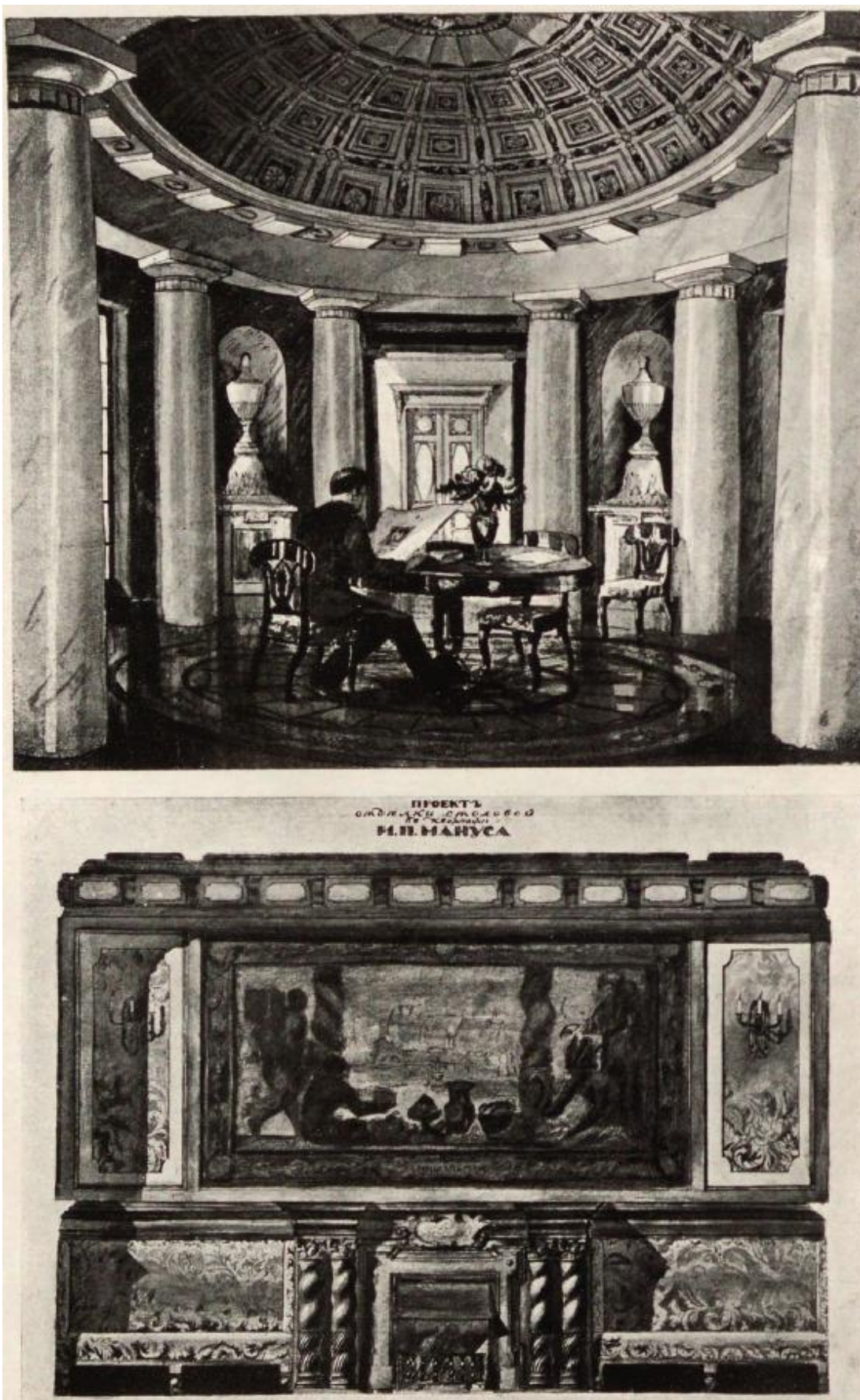


Илл. 10. Чертеж лицевого фасада существующего дома № 31 на ул. Чайковского по проекту арх. И.И. Шапошникова. Дата: 1872 год. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.

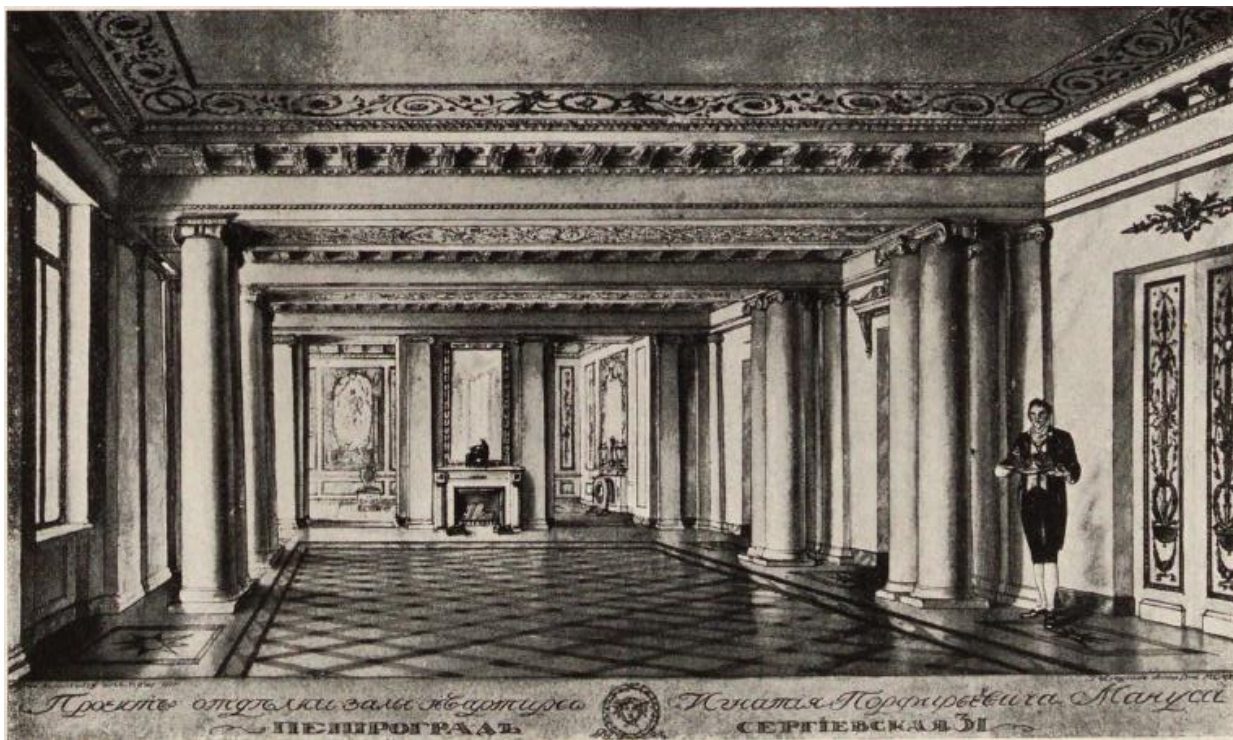


Илл. 11. Чертеж лицевого фасада по неосуществленному проекту арх. С.Г. Гингера. Дата: 1913 г. Источник: ЦГИА: ф. 513, оп 102, д. 4418.





Илл. 12. Проект отделки интерьера квартиры И.П. Мануса. Дата: 1916 г.  
Автор: М.И. Рославлев. Источник: ежегодник общества архитекторов-художников,  
вып. 11, 1916 г.



Илл. 13. Проект отделки интерьера квартиры И.П. Мануса. Дата: 1916 г.  
 Автор: М.И. Рославлев. Источник: ежегодник общества архитекторов-художников,  
 вып. 11, 1916 г.



Илл. 14. Северный (лицевой) фасад дома № 31 по ул. Чайковского. Дата: 1960 г.  
 Источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 76005.



Илл. 15. Северный (лицевой) фасад дома № 31 по ул. Чайковского. Дата: 1960 г.  
Источник: ЦГАКФД СПб. Фотодокумент Гр 76006.

**Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанной ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году**

**Копия распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 108-р «О взятии под охрану недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга и пригорода»**

УХ 17 7/11.92

МЭР САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

30.01.92 № 108-р

*Макет с  
м.р.с.и  
п.с.а.и*

О взятии под охрану недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга и пригородов

В соответствии с Законом РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры," и учитывая большую историко-архитектурную ценность зданий, сооружений и исторических ландшафтов Санкт-Петербурга и его пригородов, включить в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры местного значения:

1. Мосты дореволюционного и советского периодов (согласно приложению 1).

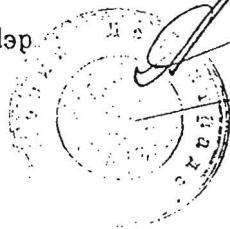
2. Парки, достопримечательные места и элементы исторической планировки на бывшей Петергофской дороге в пределах Кировского и Красносельского районов с утверждением описания границ (согласно приложению 2).

3. Здания и сооружения Дзержинского района (согласно приложению 3).

4. Парки и элементы исторической планировки г. Павловска (согласно приложению 4).

5. Контроль за исполнением распоряжения возложить на начальника Управления Государственной инспекции по охране памятников истории и культуры Б.Н. Ометова.

Мэр



*[Signature]*  
А.А. Собчак

Приложение 1.3  
к распоряжению  
от 30.01.92  
№ 108-р

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК

недвижимых памятников градостроительства и архитектуры местного значения

Дзержинский район

№ пп	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местонахождение памятника
1	2	3
1.	Особняк Шереметьева. Время постройки и автор не установлены 1870-1890-е годы. Арх. Н.Л.Бенуа. Перестройки. 1900-е г.г. Арх.С.А.Данини. Внутренние перестройки.	Воинова ул., 18; Кричевский пер.; Кутузова наб., 4
2.	Особняк Мясникова с флигелем, садом и оградой. 1857-1859 г.г. Арх.А.П.Гемилиан, В.А.Гартман (участие). 1895 г. Арх. А.И.Гоген. Флигель.	Восстания ул., 45; Гродненский пер., 9; Саперный пер., 1б
3.	Особняк Громова (Ратькова-Рожнова). 1720-е г.г. Арх. Б.Ф.Растрелли. Нач. XIX в. Арх. Л.Руска. Изменение отделки. 1875-1877 г.г. Арх. К.К.Рахау. Перестройка, изменение отделки.	Дворцовая наб., 8; Мраморный пер.; Халтурина ул., 7
4.	Особняк Д.Нейдгарта. 1911 г. Гр.инж.И.И.Бургазлиев. 1913. Арх. И.А.Фомин. Внутренняя отделка.	Каляева ул., 31
5.	Дом Яковлева. XVIII в. Автор не установлен. 1858-1859 г.г. Арх. А.Кулаков. Надстройка, изменение отделки.	Кутузова наб., 20

1	2	3
21.	3-я С.Петербургская гимназия с участком бывшего сада. XVIII в. Автор не установлен. 1823 г. Автор не установлен. 1912 г. Гр. инж. Л.П.Шишко.	Фурманова ул. 23; Соляной пер., 12
22.	Дом Штакеншнейдера. XVIII в. Автор не установлен. 1851-1852 г.г. Арх. А.И.Штакеншнейдер. Надстройка, изменение отделки. 1866 г. Арх. Н.А.Гаккель. Надстройка. 1898 г. Арх. В.Р.Курзанов. Надстройка.	Халтурина ул., 10; Мойки р.наб., 9
23.	Особняк Гинцбург. 2-я треть XVIII в. Автор не установлен. 1911 г. Арх. О.Р.Мунц. Перестройка.	Халтурина ул., 14; Мойки наб., 13
24.	Архив Государственного Совета. 1886 г. Арх. М.Е.Месмахер, воен. инж. В.М.Карлович (строительство).	Халтурина ул., 36; Зимней канавки наб.
25.	Особняк Строгановой 1857 г. Арх. И.А.Монигетти 1878 г. Арх. М.Е.Месмахер. Частичная перестройка.	Чайковского ул., 11; Моховая ул., 2
26.	Особняк Трубецкого (Нарышкиных). XVIII в. Автор не установлен. 1855 г. Арх. Г.А.Боссе. Перестройка. 1875-1876 г.г. Арх. Р.А.Гедике. Частичная перестройка.	Чайковского ул., 29; Друскеницкий пер.
27.	Дом Челищева (Мануса) 1823 г. Арх. А.З.Комаров 1872 г. Арх. И.И.Шапошников. Перестройка. 1916 г. Арх. М.И.Рославлев. Изменение внутренней отделки.	Чайковского ул., 31

**Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанной ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году**

**Копия границ территории объекта культурного наследия, утвержденного  
КГИОП 31.08.2005**



Заместитель председателя Комитета<sup>41</sup>  
по государственному контролю,  
использованию и охране памятников  
истории и культуры - начальник  
управления государственного  
учета памятников



*Кириков* Б. М. Кириков  
М.П.

*31" августа 2005*

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Дом Челищева (Мануса)"**



г. Санкт-Петербург, Чайковского ул., 31

(Адрес: Чайковского ул., 31, литер А)



Масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

**Копия верна**

Исполнитель \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанной ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году**

**Копия распоряжения КГИОП от 13.01.2014 № 10-6 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Дом Челищева (Мануса)»**



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

окуд

13 ЯНВ 2014

№ 10-6

**Об определении предмета охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения:  
«Дом Челищева (Мануса)»**

1. Определить предмет охраны объектов культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 31, литера А, (Чайковского ул., 31), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

Заместитель председателя КГИОП –  
начальник управления государственного учета  
объектов культурного наследия




Г.Р. Аганова





Приложение к распоряжению КГИОП

от 13 ЯНВ 2014 № 10-6

Предмет охраны  
 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)»,  
 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 31, литера А, (Чайковского ул., 31).

№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>габариты и конфигурация прямоугольного в плане, вытянутого по оси запад - восток, четырехэтажного на подвалах лицевого корпуса, с двумя симметрично расположенными - пятиэтажным западным и четырехэтажным восточным поперечными дворовыми корпусами;</p> <p>прямоугольный в плане воротный проезд северного лицевого фасада, перекрытый пологим сводом;</p> <p>форма, габариты и конфигурация скатных крыш лицевого и дворового корпусов;</p> <p>высотная отметка коньков здания.</p>	<p><b>Чайковского ул.</b></p>  
2	<p>Конструктивная система:</p>	<p>фундаменты, наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);</p> <p>исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>перекрытия в помещениях с художественно-декоративной отделкой;</p> <p>пологий коробовый свод с распалубками - перекрывающий воротный проезд;</p>	

	<p>своды перекрытий:</p> <p>пруссские своды в основании площадок служебных лестниц Л-1, Л-2, Л-3, Л-4;</p> <p>коробовый свод вестибюля парадной лестницы;</p> <p>коробовые своды в основании площадок парадной лестницы Л-1;</p> <p>коробовый свод, перекрывающий объем парадной лестницы;</p> <p>исторические лестницы: лестничные клетки и вестибюли, их объемно - планировочное решение;</p> <p><b>парадная лестница Л-1:</b>          вход организован со стороны улицы Чайковского - двухмаршевая, на косоурах, в основании площадок - коробовые своды, в уровне вестибюля - площадки между вторым и третьим этажами - ступени выполнены из светло-серого мрамора, от площадки между вторым и третьим этажами до площадки четвертого этажа - из лещадной плиты;</p> <p>деревянное резное ограждение выполнено в виде балюстрады из балясин, декорированных листовым орнаментом, под широким деревянным профилированным поручнем;</p>	   
--	---	--

		<p>в уровне третьего-четвертого этажей - металлическое литое ограждение, выполненное в виде ажурных балясин, декорированных розетками и волнотобразными завитками, под деревянным профилированным поручнем;</p> <p>переход в шесть ступеней между уровнями вестибюля парадной лестницы, ступени выполнены из светло-серого мрамора;</p> <p>четыре <b>служебные</b> лестницы западного и восточного дворовых корпусов: двухмаршевые на косоурах, в основании площадок - коробовые своды, ступени выполнены из лещадной плиты;</p> <p>металлическое ограждение выполнено в виде круглых в сечении стоек.</p>	  
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p><b>северный лицевой фасад, лицевого корпуса</b>, выходящий на красную линию застройки улицы Чайковского, шириной в восемнадцать световых осей, решен в приемах поздней эклектики: цоколь облицован плитами известняка;</p> <p>характер отделки фасада: оштукатурен, окрашен, рустован на всю высоту, в уровне первого-второго этажей руст обработан «под шубу»;</p>	

центральная часть фасада, шириной в шесть световых осей выделена креповкой, акцентирована воротным проездом и дверным проемом парадной лестницы с лучковыми перемычками, тремя балконами и стилизованными пилястрами, объединяющими оконные проемы в уровне третьего и четвертого этажей, завершена прямоугольным трехчастным аттиком, с фигурной центральной частью и профилированным карнизом;

по горизонтали фасад разделен подоконным карнизом первого этажа, межэтажным карнизом с поясом иоников в уровне первого-второго этажей, межэтажным карнизом с дентикулами и фризом розеток в уровне второго-третьего этажей;

венчающий карниз с иониками и дентикулами на лепных кронштейнах, декорированных акантом; лепные ниспадающие фруктовые гирлянды с лентами на пилястрах;

прямоугольные в плане балконы шириной в две световые оси, в уровне второго этажа (по центральной оси) и в уровне третьего этажа (по седьмой-восьмой и одиннадцатой-двенадцатой световым осям);

ограждения балконов, выполненные в виде балюстрад с филленчатыми тумбами, декорированы круглыми розетками, под широким поручнем;

заполнение воротного проезда: металлические ковано-литые двустворчатые ажурные ворота с калиткой; выполнены в виде решетки из прямоугольных в сечении прутьев с горизонтальными поясами и двумя композициями - по одной на каждой створке - из розеток и волнитообразных завитков, вписанных в круг;



оконные проемы: местоположение, конфигурация (прямоугольные и с полуциркульными перемычками), габариты;

оконные поемы первого этажа - по 1, 7-8, 18-ой световым осям - местоположение, конфигурация, отметки высоты, габариты ширины;

**оформление оконных проемов:**

наличники простого профиля с замковым камнем - в уровне первого этажа;

тонкие профилированные наличники с каннелированными замковыми камнями, декорированными лепными гирляндами;

под оконными проемами второго этажа - провисающие лепные гирлянды;

в уровне третьего этажа – наличники с ушками, замковые камни в виде картушей, обрамленных лепным растительным декором, завершены прямыми сандриками с иониками на каннелированных кронштейнах; под оконными проемами третьего этажа – полотенца с меандром, розетками и гуттами;

оконные проемы четвертого этажа оформлены наличниками простого профиля с гирляндами и гуттами; в простенках - лепные картуши; под оконными проемами - полотенца с лепными гирляндами;

заполнения оконных проемов: материал (дерево), исторический рисунок расстекловки, цвет – по результатам расчисток и архивных исследований;

**дворовые фасады:**

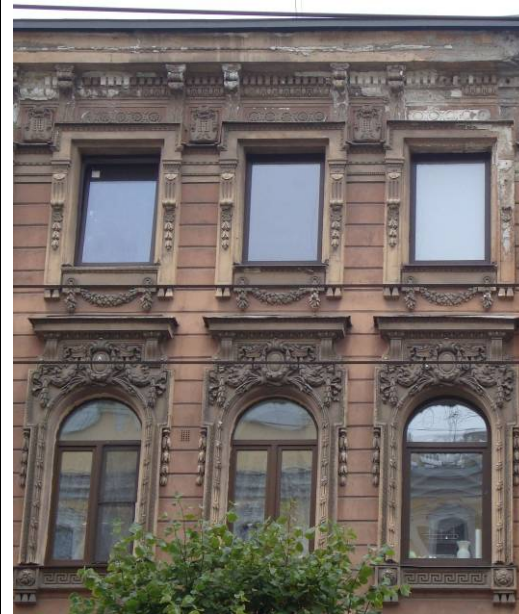
цоколь облицован плитами известняка;

характер отделки фасада: гладко оштукатурен, окрашен;

объем парадной лестницы отмечен на северном фасаде прямоугольным со скошенными углами в плане ризалитом;

четыре прямоугольных дверных проема служебных лестниц: местоположение, габариты;

**оконные проемы** в уровне первого этажа: местоположение, конфигурация (прямоугольные), отметки высоты, габариты ширины;





		<p>оконные проемы в уровне второго-пятого этажей: местоположение, конфигурация (прямоугольные, с лучковыми и полуциркульными перемычками), габариты;</p> <p>оконные проемы южного фасада в уровне первого-третьего этажей и восточного фасада в уровне первого-четвертого этажей обрамлены наличниками простого профиля;</p> <p><b>заполнения оконных проемов</b></p> <p>парадной лестницы - материал (дерево), цвет, исторический рисунок расстекловки;</p> <p>остальных оконных проемов дворовых фасадов - исторический рисунок расстекловки, цвет - по результатам расчисток и архивных исследований;</p> <p>междуэтажная профилированная тяга в уровне первого-второго этажа - западного фасада;</p> <p>профилированный, раскрепованный венчающий карниз.</p>	
5.	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:</p>	<p><b>оформление вестибюля парадной лестницы:</b></p> <p>кессонированный коробовый свод, перекрывающий нижний уровень вестибюля, декорированный профилированными рамками с лепным растительным орнаментом и овальными розетками, круглыми розетками, вписанными в лепные орнаментальные рамки кессонов;</p> <p>широкий профилированный карниз, с поясом иоников, завершающий стены;</p> <p>стены облицованы искусственным мрамором цвета охры, светло-серого, темно-серого цвета, разбиты на зеркала;</p> <p>пол облицован плитами белого и темно-серого мрамора;</p> <p>две пары колонн ионического ордера, облицованных искусственным мрамором цвета охры, фланкируют широкий проем, ведущий из вестибюля к лестнице;</p> <p>плоское перекрытие над проемом и коробовый свод верхней части вестибюля - декорированы профилированными рамками с поясом лепного растительного орнамента;</p>	  




		<p>в люнете - рельефная лепная аллегорическая композиция, обрамленная лавровым венком и витыми лентами;</p>	
		<p><b>оформление интерьера парадной лестницы:</b></p> <p>профилированные филенки на сводах в основании площадок и в поле подшивки маршей, лепные круглые розетки на сводах;</p> <p>стены до уровня площадки между вторым и третьим этажами - облицованы искусственным мрамором, разбиты на зеркала;</p> <p>широкий фриз из лепных лавровых гирлянд с витыми лентами и круглыми розетками - в верхней части стен;</p> <p>профилированный карниз с поясом иоников;</p> <p>две дугообразные в плане ниши, с лепными профилированными архивольтами и импостами - на стенах площадки между первым и вторым этажами;</p>	  

портал центрального (южного) дверного проема в уровне второго этажа - в виде двух колонн тосканского ордера, облицованных искусственным мрамором, несущим антаблемент с сухариками на карнизе и лучковым фронтоном с лепным декором;

две двустворчатые, филенчатые деревянные двери, красное дерево (?), декорированные резными львиными маскаронами и растительным орнаментом;

десюдепорты над западным и восточным дверными проемами - горельефные изображения сидящих женских фигур, опирающихся на щиты с выгравированной литерой «М», вазонов, наполненных фруктами и снопов пшеницы, вписанных в полуциркульные ниши;



		<p>профилированные рамки с ушками, круглая лепная розетка, декорирующие свод, перекрывающий объем парадной лестницы;</p> <p>профилированные филенки, декорирующие стены выше площадки между вторым и третьим этажами; широкий профилированный карниз;</p> <p>подоконные доски из светло-серого мрамора, на площадках парадной лестницы;</p> <p>на полу площадок парадной лестницы в уровне первого-второго этажей - композиции из мрамора белого и темно-серого цвета;</p> <p>выше - мозаичные композиции в технике терраццо;</p>	  
	<p>архитектурно-художественное оформление интерьеров бывшей квартиры И.П. Мануса (современные квартиры № 1,2,31), выполненные в 1916 г. архитектором М.И. Рославлевым.</p>	<p><b>квартира №1:</b> зал, разделенный перегородками на комнаты № 2,3,4 (28,3;28,4;22,3 м<sup>2</sup>) и коридор (41,7 м<sup>2</sup>): <b>Потолок</b> – по периметру всего помещения лепной карниз в виде кронштейнов, перемежающихся с розетками. В комнате № 3 сохранилось живописное панно (фрагмент) на потолке в технике гризайль. <b>Стены</b> – отделаны искусственным мрамором. В комнате № 3 пилястры искусственного мрамора. <b>Подоконные доски</b> – из белого мрамора.</p>	

		<p><b>места общего пользования:</b> <b>коридор (помещение № 1 – 41,7 м<sup>2</sup>):</b></p> <p><b>Печь</b> круглая угловая одноярусная, облицована изразцами белого цвета. Нижняя часть облицована гладкими изразцами. В верхней части изразцы гладкие и ребристые по вертикали. Ребристую часть пересекает гладкая полоса. В центре медальон с фигурной композицией.</p> <p><b>Камин</b> – средистенный, одноярусный, мраморный, светло-серого цвета. По углам оформлен лопатками, декорированными прямоугольными вставками с цветочными гирляндами. Топочное отверстие скругленное по углам, обрамлено профилированной рамой. По центральной оси топочного отверстия замковый камень в виде листа аканта. Завершающий карниз декорирован цветочными гирляндами и вертикальными бороздками. Полочка профилированная.</p>	
		<p><b>квартира №2:</b></p> <p><b>зал-ротонда</b> (пл. 43,4м.) с двумя дугообразными в плане нишами, восемью трехчетвертными колоннами, несущими широкий фриз с круглыми розетками и карниз с сухариками; стены и колонны облицованы искусственным мрамором; кессонированный потолок декорирован лепными растительными гирляндами и круглыми цветочными розетками, в центре - крупная розетка;</p> <p><b>прихожая:</b> <b>Дверь тамбурная.</b> Дерево, накладная резьба.</p> <p>Двустворчатая, по 3 филенки в створке, филенки – перспективные, с листовым позолоченным орнаментом.</p> <p><b>две Двери</b> в комнату 32,4 кв.м. Аналогичные двери тамбура.</p> <p><b>Дверь.</b> Красное дерево. Двустворчатая, по 2 филенки в створке.</p> <p><b>Колонны</b> дорического ордера. Искусственный мрамор. Архитрав с дисками.</p>	

		<p><b>Потолок.</b> С модульонами под карнизом.</p> <p><b>Вешалки</b> встроенные (в нишах). Красное дерево. С кронштейнами, полочкой для шляп.</p> <p><b>Стены над вешалками.</b> С лепными цветочно-фруктовыми гирляндами, лентами, мужскими масками.</p> <p><b>кухня:</b> <b>Дверь.</b> Дерево, стекло. С перекрещивающимся диагонально расположенным переплетом.</p> <p><b>Шкаф встроенный.</b> Трехстворчатый, с 3 ящиками внизу и двумя рядами дверок, с резными цветочными накладками.</p> <p><b>комната 32,4 кв.м.:</b> <b>Печь-камин средистенный.</b> Мрамор белого цвета, изразцы белого цвета. В плане прямоугольной формы, двухъярусный, обрамление топочного проема полуциркульных очертаний – латунное, во фризе – фигурные филенки и круг, диагонально расположенные боковины с филенками, 2 ярус изразцовый, с фризом, карнизом.</p> <p><b>Потолок.</b> В центре крупная розетка с композицией из лавровых листьев на веерообразном поле, с головками с крыльями, листьями. кистями. По периметру – модульоны с розетками, под ними – на стене – аканты, бусы, под гладким фризом – листья.</p>	
		<p><b>квартира № 4:</b> <b>комнаты 30,90 кв.м и 5,30 кв. м.:</b></p> <p><b>Камин средистенный.</b> Мрамор белого цвета. В – пр.280 (115), ш – 104, гл – пр.58 см. В плане прямоугольной формы, двухъярусный, 1 ярус: мраморный, боковины и фриз с фигурным нижним краем – с филенками разных конфигураций. Обработка топочного проема чугунная с рельефным орнаментом; 2 ярус: оштукатуренный с фризом и карнизом.</p>	

**Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанной ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году**

**Материалы фотофиксации от 18 января 2022 года**

## Список фотоиллюстраций

### Схема фотофиксации фасадов

- Фото 1. Перспективный вид улицы Чайковского.
- Фото 2. Перспективный вид исследуемого объекта с улицы Чайковского.
- Фото 3. Фасад дома № 31 по улице Чайковского с запада.
- Фото 4. Фасад дома № 31 по улице Чайковского с востока.
- Фото 5. Вид на западный дворовый фасад.
- Фото 6. Вид на северный дворовый фасад.
- Фото 7. Вид на восточный дворовый фасад.

### Схема фотофиксации интерьеров

- Фото 1. Вид на входные двери в квартиру № 6 с парадной лестницы.
- Фото 2. Вид на входную квартиру № 6 с черной лестницы.
- Фото 3. Вид на перегородку между квартирами №№ 6 и 7.
- Фото 4. Вид на помещение № 1.
- Фото 5. Вид на помещение № 2.
- Фото 6. Вид на помещение № 2.
- Фото 7. Вид на часть помещения № 2.
- Фото 8. Вид на помещение № 3.
- Фото 9. Вид на помещение № 4.
- Фото 10. Вид на помещение № 5.
- Фото 11. Вид на помещение № 14.
- Фото 12. Вид на помещение № 14.
- Фото 13. Вид на помещение № 15.
- Фото 14. Вид на помещение № 18.
- Фото 15. Вид на помещение № 18.
- Фото 16. Вид на часть помещения № 16.
- Фото 17. Вид на помещение № 17.
- Фото 18. Вид на помещение № 16.
- Фото 19. Вид на помещение № 16.
- Фото 20. Вид на помещение № 9.
- Фото 21. Вид на помещения №№ 9 и 6.
- Фото 22. Вид на помещение № 10.
- Фото 23. Вид на помещение № 10.
- Фото 24. Вид на часть помещения № 10.
- Фото 25. Вид на помещение № 11.
- Фото 26. Вид на помещение № 12.
- Фото 27. Вид на помещение № 8.
- Фото 28. Вид на помещение № 7.



Фото 29. Вид на помещение № 22.

Фото 30. Вид на помещение № 21.

Фото 31. Вид на помещение № 21.

Фото 32. Вид на помещение № 21.

### Схема фотофиксации

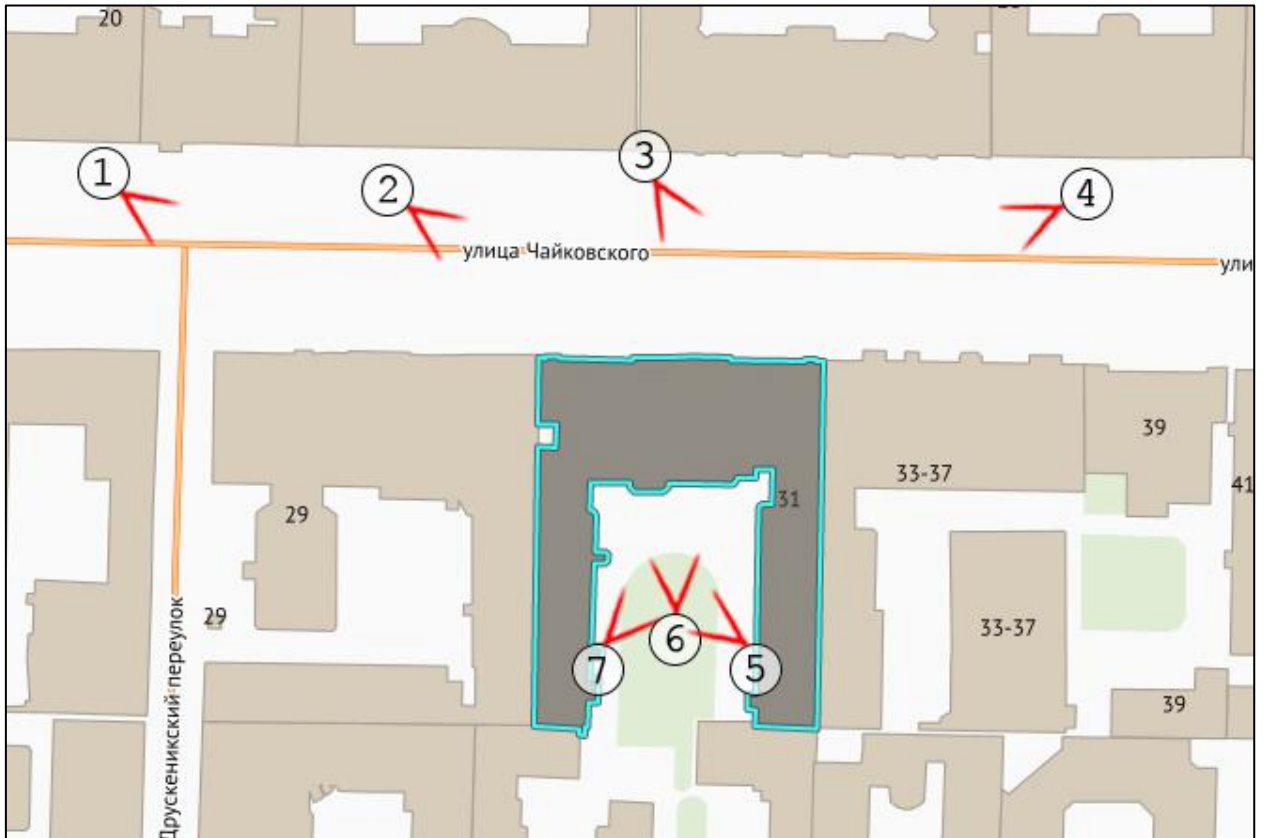




Фото 1. Перспективный вид улицы Чайковского.

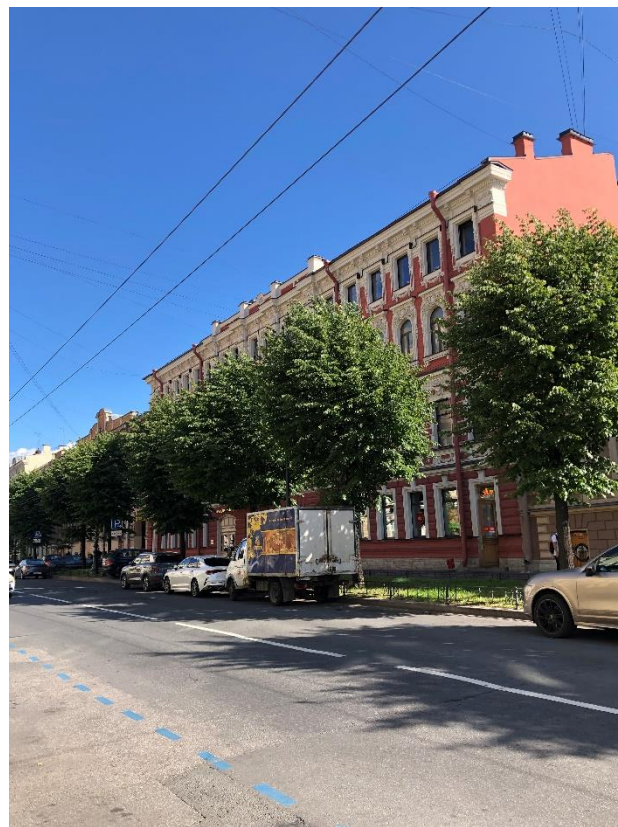


Фото 2. Перспективный вид исследуемого объекта с улицы Чайковского.

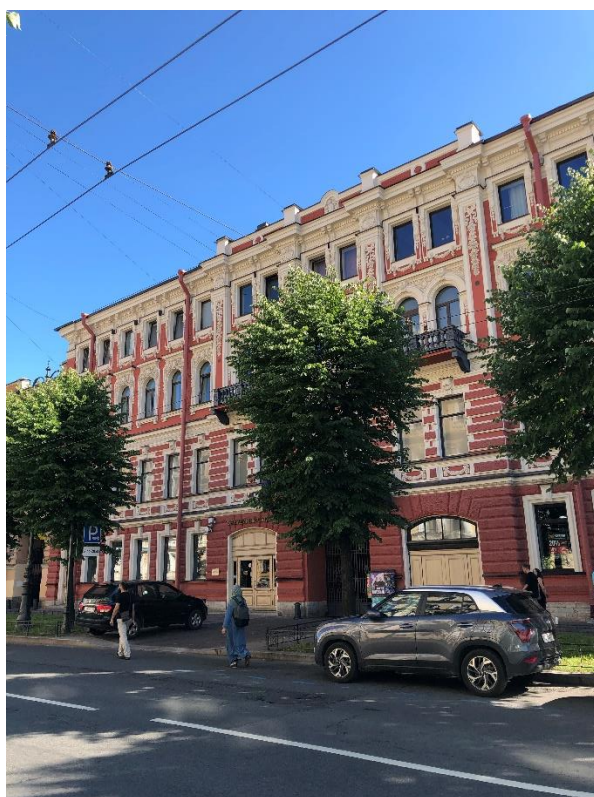


Фото 3. Фасад дома № 31 по улице Чайковского с запада.



Фото 4. Фасад дома № 31 по улице Чайковского с востока.



Фото 5. Вид на западный дворовый фасад.

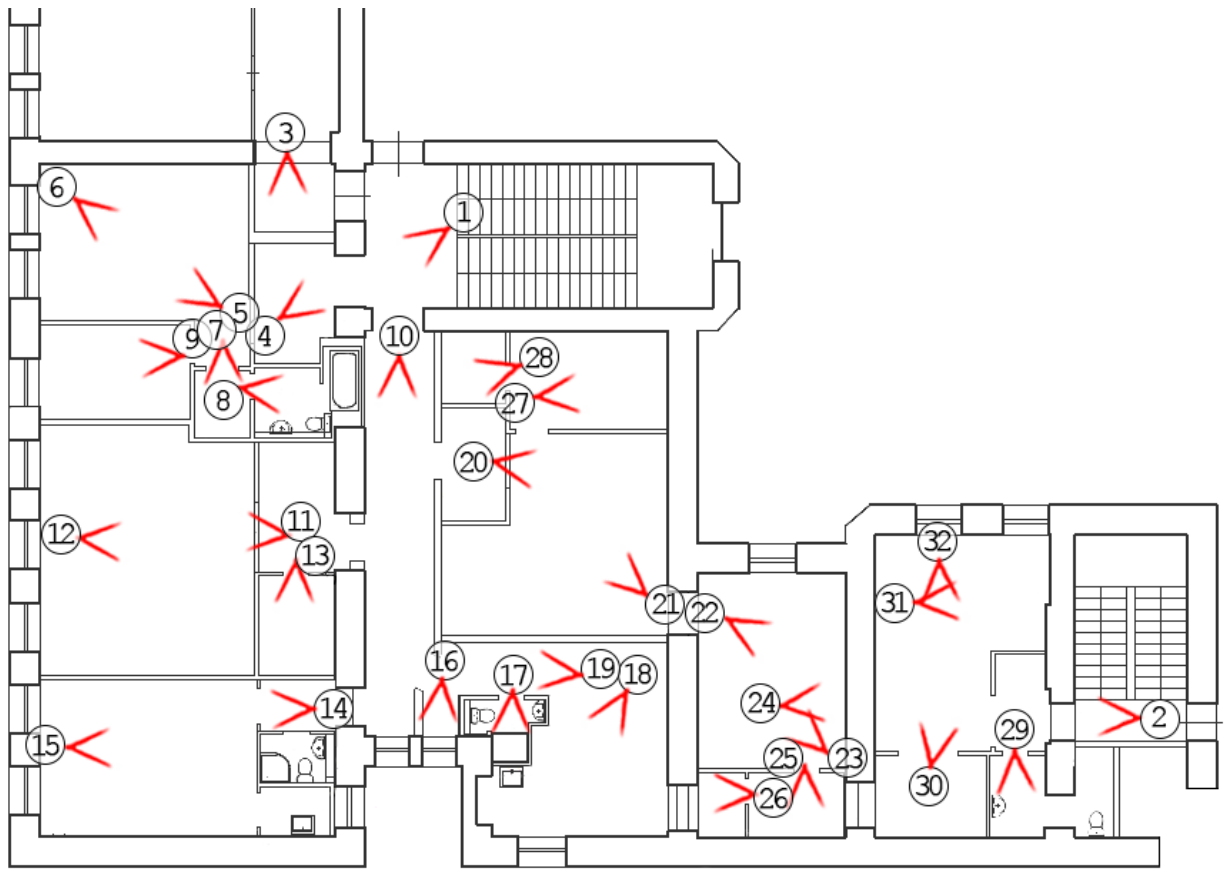


Фото 6. Вид на северный дворовый фасад.



Фото 7. Вид на восточный дворовый фасад.

**Схема фотофиксации интерьеров**  
(номенклатура помещений приведена в соответствии с проектной документацией)



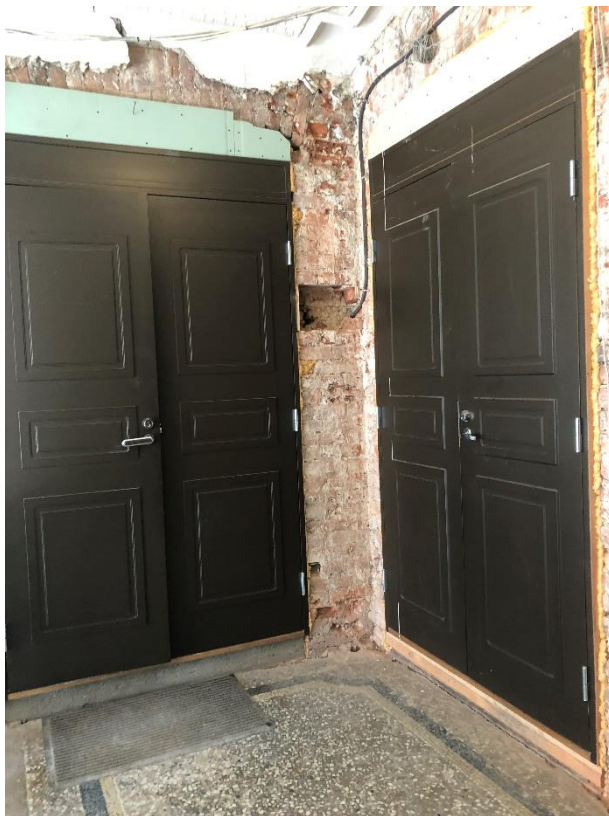


Фото 1. Вид на входные двери в квартиру № 6 с парадной лестницы.



Фото 2. Вид на входную квартиру № 6 с черной лестницы.



Фото 3. Вид на перегородку между квартирами №№ 6 и 7.



Фото 4. Вид на помещение № 1.



Фото 5. Вид на помещение № 2.



Фото 6. Вид на помещение № 2.





Фото 7. Вид на часть помещения № 2.

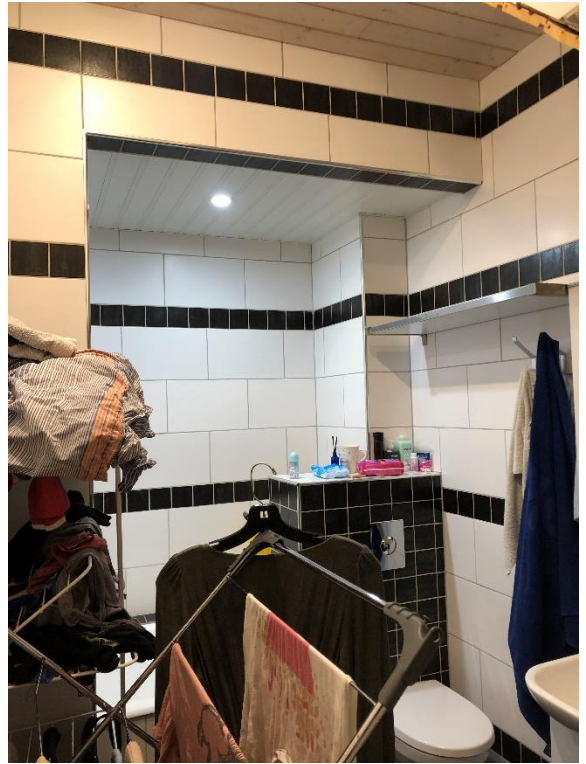


Фото 8. Вид на помещение № 3.



Фото 9. Вид на помещение № 4.

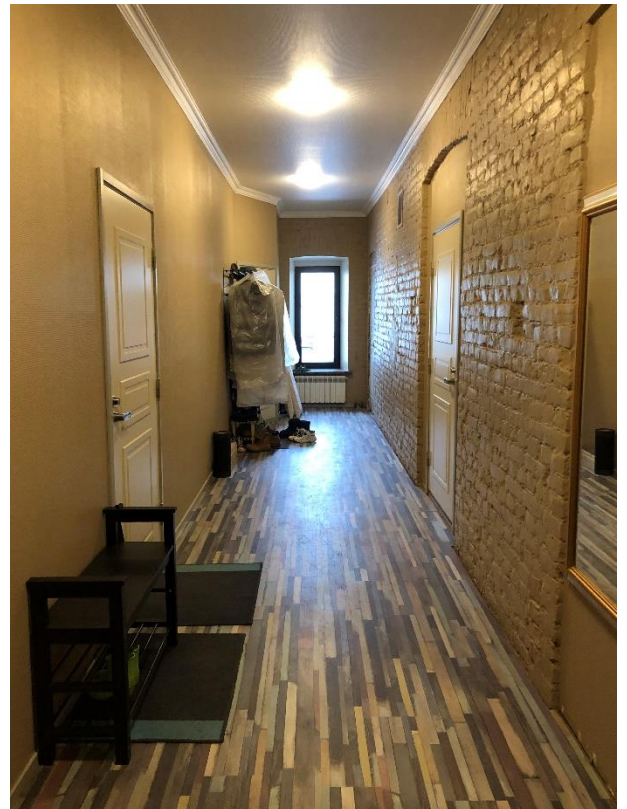


Фото 10. Вид на помещение № 5.



Фото 11. Вид на помещение № 14.



Фото 12. Вид на помещение № 14.



Фото 13. Вид на помещение № 15.



Фото 14. Вид на помещение № 18.



Фото 15. Вид на помещение № 18.



Фото 16. Вид на часть помещения № 16.

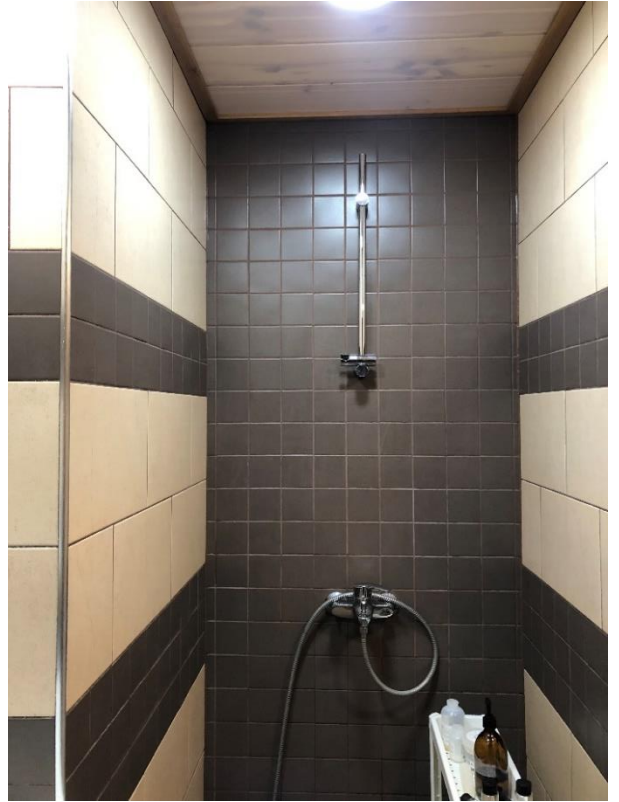


Фото 17. Вид на помещение № 17.



Фото 18. Вид на помещение № 16.

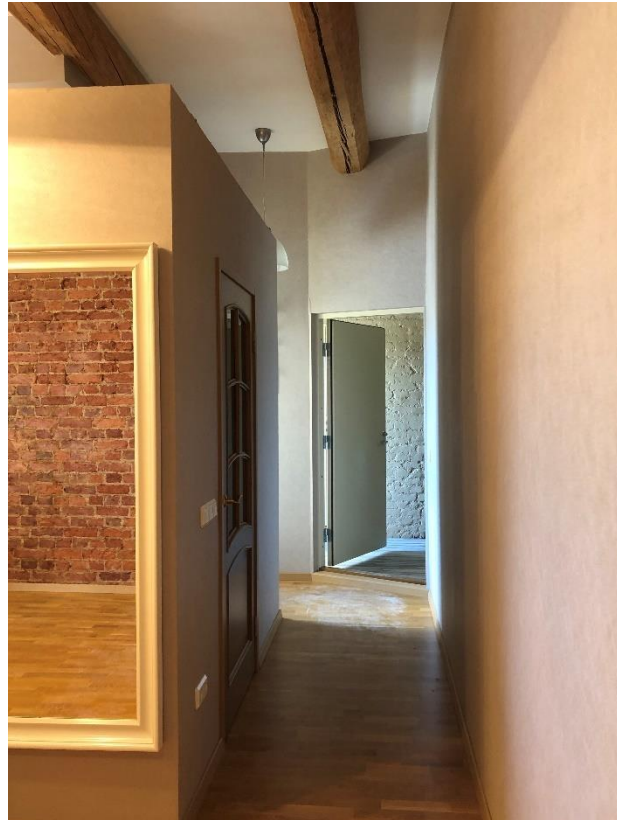


Фото 19. Вид на помещение № 16.



Фото 20. Вид на помещение № 9.



Фото 21. Вид на помещения №№ 9 и 6.



Фото 22. Вид на помещение № 10.



Фото 23. Вид на помещение № 10.



Фото 24. Вид на часть помещения № 10.



Фото 25. Вид на помещение № 11.



Фото 26. Вид на помещение № 12.



Фото 27. Вид на помещение № 8.



Фото 28. Вид на помещение № 7.



Фото 29. Вид на помещение № 22.

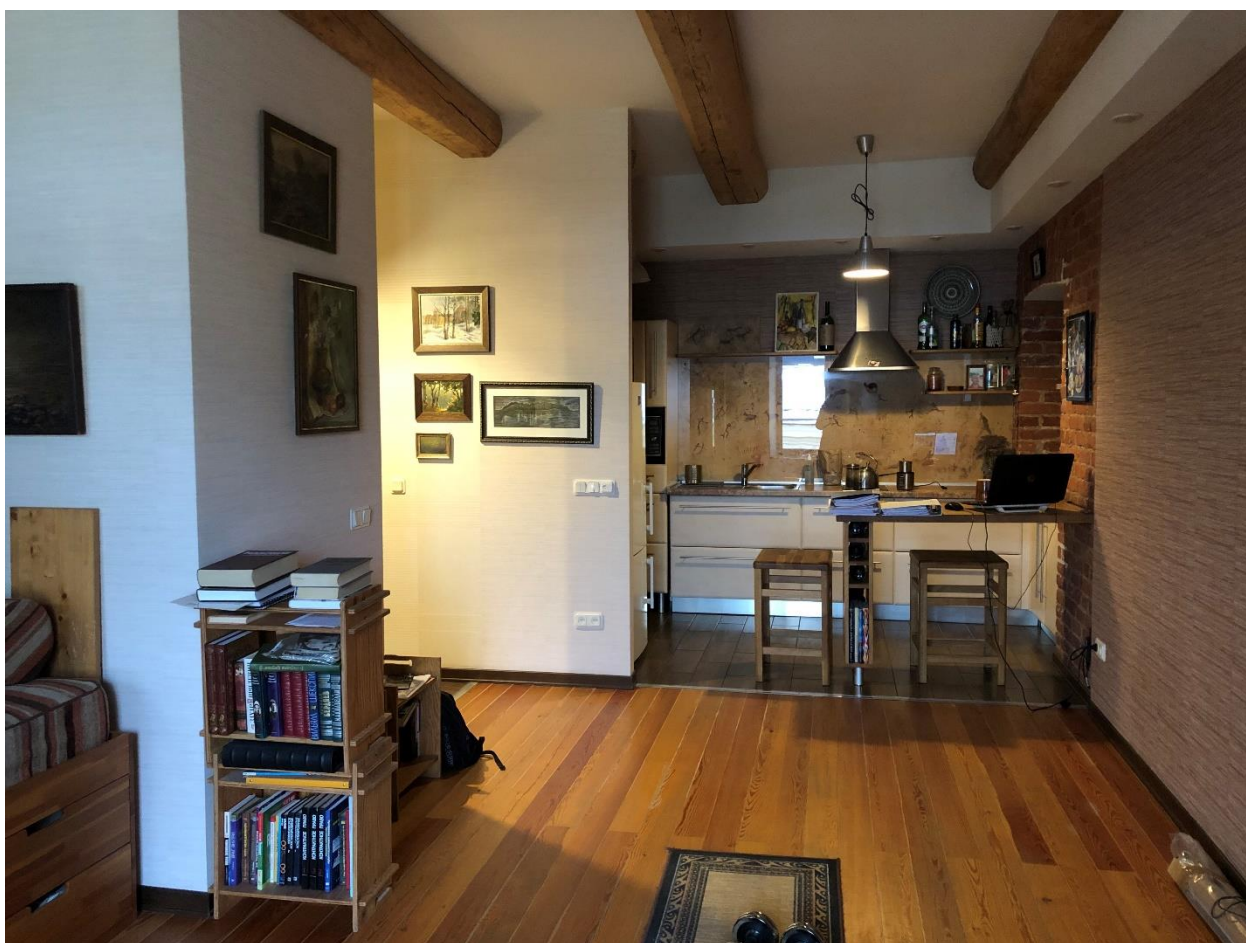


Фото 30. Вид на помещение № 21.





Фото 31. Вид на помещение № 21.



Фото 32. Вид на помещение № 21.

**Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанной ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году**

**Письмо КГИОП от 20.08.2021 № 07-6718/21-0-1**



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ  
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"  
(СПб ГКУ ЦИОООКН)

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191011  
тел. (812) 417-2232  
<http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru>

Полонскому Д.С.

[dmitry.polonsky.spb@gmail.com](mailto:dmitry.polonsky.spb@gmail.com)

№07-6718/21-0-1 от 20.08.2021

№ 07-6718/21-0-0 от 20.08.2021

На № 640368 от 19.08.2021

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А на основании распоряжения мэра Санкт-Петербурга "О взятии под охрану недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга и пригородов" от 30.01.1992 № 108-р относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом Челищева (Мануса)".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Исполняющий обязанности начальника отдела  
информации об объектах культурного наследия и  
режимах зон охраны

Е.П. Сырцова

Мейзерова М.М.  
(812)417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат 611BVF0079AC33B241FA3DFFD8A966C8  
Владелец Сырцова Елена Петровна  
Действителен с 20.11.2020 по 20.11.2021

**Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанной ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году**

**Копия паспорта объекта культурного наследия от 17.03.2022**

Утверждено  
приказом Министерства культуры  
Российской Федерации  
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 2

781710785090005

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

## ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,  
за исключением отдельных объектов археологического наследия,  
фотографическое изображение которых вносится на основании решения  
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



01.02.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом Челищева (Мануса)

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

1823 г., 1872 г., 1916 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение мэра Санкт-Петербурга "О взятии под охрану недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга и пригородов" № 108-р от 30.01.1992 г.

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

Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А

## 7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом Челищева (Мануса)" от 31.08.2005 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: габариты и конфигурация прямоугольного в плане, вытянутого по оси запад - восток, четырехэтажного на подвалах лицевого корпуса, с двумя симметрично расположенными - пятиэтажным западным и четырехэтажным восточным поперечными дворовыми корпусами; прямоугольный в плане воротный проезд северного лицевого фасада, перекрытый пологим сводом; форма, габариты и конфигурация скатных крыш лицевого и дворового корпусов; высотная отметка коньков здания. фундаменты, наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий; перекрытия в помещениях с художественно-декоративной отделкой; пологий коробовый свод с распалубками - перекрывающий воротный проезд; своды перекрытий: прусские своды в основании площадок служебных лестниц Л-1, Л-2, Л-3, Л-4; коробовый свод вестибюля парадной лестницы; коробовые своды в основании площадок парадной лестницы Л-1; коробовый свод, перекрывающий объем парадной лестницы; исторические лестницы: лестничные клетки и вестибюли, их объемно - планировочное решение; парадная лестница Л-1: вход организован со стороны улицы Чайковского - двухмаршевая, на косоурах, в основании площадок - коробовые своды, в уровне вестибюля - площадки между вторым и третьим этажами - ступени выполнены из светло-серого мрамора, от площадки между вторым и третьим этажами до площадки четвертого этажа - из лещадной плиты; деревянное резное ограждение выполнено в виде балюстрады из балясин, декорированных листовым орнаментом, под широким деревянным профилированным поручнем; в уровне третьего-четвертого этажей - металлическое литое ограждение, выполненное в виде ажурных балясин, декорированных розетками и волнотобразными завитками, под деревянным профилированным поручнем; переход в шесть ступеней между уровнями вестибюля парадной лестницы, ступени выполнены из светло-серого мрамора; четыре служебные лестницы западного и восточного дворовых корпусов: двухмаршевые на косоурах, в основании площадок - коробовые своды, ступени выполнены из лещадной плиты; металлическое ограждение выполнено в виде круглых в сечении стоек. историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен северный лицевой фасад, лицевого корпуса, выходящий на красную линию застройки улицы Чайковского, шириной в восемнадцать световых осей, решен в приемах поздней эклектики: цоколь облицован плитами известняка; характер отделки фасада: оштукатурен, окрашен, рустован на всю высоту, в уровне первого-второго этажей руст обработан «под шубу»; центральная часть фасада, шириной в шесть световых осей выделена креповкой, акцентирована воротным проездом и дверным проемом парадной лестницы с лучковыми перемычками, тремя балконами и стилизованными пилястрами, объединяющими оконные проемы в уровне третьего и четвертого этажей, завершена прямоугольным трехчастным аттиком, с фигурной центральной частью и профилированным карнизом; по горизонтали фасад разделен подоконным карнизом первого этажа, межэтажным карнизом с поясом иоников в уровне первого-второго этажей, межэтажным карнизом с дентикулами и фризом розеток в уровне второго-третьего этажей; венчающий карниз с иониками и дентикулами на лепных кронштейнах, декорированных акантом; лепные ниспадающие фруктовые гирлянды с лентами на пилястрах; прямоугольные в плане балконы шириной в две световые оси, в уровне второго этажа (по центральной оси) и в уровне третьего этажа (по седьмой-восьмой и одиннадцатой-двенадцатой световым осям); ограждения балконов, выполненные в виде балюстрад с филленчатыми тумбами, декорированы круглыми розетками, под широким поручнем; заполнение воротного проезда: металлические ковано-литые двусторчатые ажурные ворота с калиткой; выполнены в виде решетки из прямоугольных в сечении прутьев с горизонтальными поясами и двумя композициями - по одной на каждой створке - из розеток и волнотобразных завитков, вписанных в круг; оконные проемы: местоположение, конфигурация (прямоугольные и с полуциркульными перемычками), габариты; оконные проемы первого этажа - по 1, 7-8, 18-ой световым осям - местоположение, конфигурация, отметки высоты, габариты ширины; оформление оконных проемов: наличники простого профиля с замковым камнем - в уровне первого этажа; тонкие профилированные наличники с каннелированными замковыми камнями, декорированными лепными гирляндами; под оконными проемами второго этажа - провисающие лепные гирлянды; в уровне третьего этажа - наличники с ушками, замковые камни в виде картушей, обрамленных лепным растительным декором, завершены прямыми сандриками с иониками на каннелированных кронштейнах; под оконными проемами третьего этажа - полотенца с меандром, розетками и гуттами; оконные проемы четвертого этажа оформлены наличниками простого профиля с гирляндами и гуттами; в простенках - лепные картуши; под оконными проемами - полотенца с лепными гирляндами; заполнения оконных проемов: материал (дерево), исторический рисунок

расстекловки, цвет – по результатам расчисток и архивных исследований; дворовые фасады: поколь облицован плитами известняка; характер отделки фасада: гладко оштукатурен, окрашен; объем парадной лестницы отмечен на северном фасаде прямоугольным со скошенными углами в плане ризалитом; четыре прямоугольных дверных проема служебных лестниц: местоположение, габариты; оконные проемы в уровне первого этажа: местоположение, конфигурация (прямоугольные), отметки высоты, габариты ширины; оконные проемы в уровне второго- пятого этажей: местоположение, конфигурация (прямоугольные, с лучковыми и полуциркульными перемычками), габариты; оконные проемы южного фасада в уровне первого-третьего этажей и восточного фасада в уровне первого-четвертого этажей обрамлены наличниками простого профиля; заполнения оконных проемов парадной лестницы - материал (дерево), цвет, исторический рисунок расстекловки; остальных оконных проемов дворовых фасадов - исторический рисунок расстекловки, цвет - по результатам расчисток и архивных исследований; междуэтажная профилированная тяга в уровне первого-второго этажа - западного фасада; профилированный, раскрепованный венчающий карниз. оформление вестибюля парадной лестницы: кессонированный коробовый свод, перекрывающий нижний уровень вестибюля, декорированный профилированными рамками с лепным растительным орнаментом и овальными розетками, круглыми розетками, вписанными в лепные орнаментальные рамки кессонов; широкий профилированный карниз, с поясом иоников, завершающий стены; стены облицованы искусственным мрамором цвета охры, светло-серого, темно-серого цвета, разбиты на зеркала; пол облицован плитами белого и темно-серого мрамора; две пары колонн ионического ордера, облицованных искусственным мрамором цвета охры, фланкируют широкий проем, ведущий из вестибюля к лестнице; плоское перекрытие над проемом и коробовый свод верхней части вестибюля - декорированы профилированными рамками с поясом лепного растительного орнамента; в люнете - рельефная лепная аллегорическая композиция, обрамленная лавровым венком и витыми лентами; оформление интерьера парадной лестницы: профилированные филенки на сводах в основании площадок и в поле подшивки маршей, лепные круглые розетки на сводах; стены до уровня площадки между вторым и третьим этажами - облицованы искусственным мрамором, разбиты на зеркала; широкий фриз из лепных лавровых гирлянд с витыми лентами и круглыми розетками - в верхней части стен; профилированный карниз с поясом иоников; две дугообразные в плане ниши, с лепными профилированными архивольтами и импостами - на стенах площадки между первым и вторым этажами; портал центрального (южного) дверного проема в уровне второго этажа - в виде двух колонн тосканского ордера, облицованных искусственным мрамором, несущим антаблемент с сухариками на карнизе и лучковым фронтоном с лепным декором; две двустворчатые, филенчатые деревянные двери, красное дерево (?), декорированные резными львиными маскаронами и растительным орнаментом; десюдепорты над западным и восточным дверными проемами - горельефные изображения сидящих женских фигур, опирающихся на щиты с выгравированной литерой «М», вазонов, наполненных фруктами и снопов пшеницы, розетка, декорирующая свод, перекрывающий объем парадной лестницы; профилированные филенки, декорирующие стены выше площадки между вторым и третьим этажами; широкий профилированный карниз; подоконные доски из светло-серого мрамора, на площадках парадной лестницы; на полу площадок парадной лестницы в уровне первого-второго этажей - композиции из мрамора белого и темно-серого цвета; выше - мозаичные композиции в технике терракцо; архитектурно-художественное оформление интерьеров бывшей квартиры И.П. Мануса (современные квартиры № 1,2,3,1), выполненные в 1916 г. архитектором М.И. Рославлевым квартира №1: зал, разделенный перегородками на комнаты № 2,3,4 (28,3;28,4;22,3 м2) и коридор (41,7 м2): Потолок – по периметру всего помещения лепной карниз в виде кронштейнов, перемежающихся с розетками. В комнате № 3 сохранилось живописное панно (фрагмент) на потолке в технике гризайль. Стены – отделаны искусственным мрамором. В комнате № 3 пилястры искусственного мрамора. Подоконные доски – из белого мрамора. места общего пользования: коридор (помещение № 1 – 41,7 м2): Печь круглая угловая одноярусная, облицована изразцами белого цвета. Нижняя часть облицована гладкими изразцами. В верхней части изразцы гладкие и ребристые по вертикали. Ребристую часть пересекает гладкая полоса. В центре медальон с фигурной композицией. Камин – средистенный, одноярусный, мраморный, светло-серого цвета. По углам оформлен лопатками, декорированными прямоугольными вставками с цветочными гирляндами. Топочное отверстие скругленное по углам, обрамлено профилированной рамой. По центральной оси топочного отверстия замковый камень в виде листа аканта. Завершающий карниз декорирован цветочными гирляндами и вертикальными бороздками. Полочка профилированная. квартира №2: зал-ротонда (пл. 43,4м.) с двумя дугообразными в плане нишами, восемью трехчетвертными колоннами, несущими широкий фриз с круглыми розетками и карниз с сухариками; стены и



колонны облицованы искусственным мрамором; кессонированный потолок декорирован лепными растительными гирляндами и круглыми цветочными розетками, в центре - крупная розетка; прихожая: Дверь тамбурная. Дерево, накладная резьба. Двустворчатая, по 3 филенки в створке, филенки - перспективные, с листовым позолоченным орнаментом. две Двери в комнату 32,4 кв.м. Аналогичные двери тамбура. Дверь. Красное дерево. Двустворчатая, по 2 филенки в створке. Колонны дорического ордера. Искусственный мрамор. Архитрав с дисками. Потолок. С модульонами под карнизом. Вешалки встроенные (в нишах). Красное дерево. С кронштейнами, полочкой для шляп. Стены над вешалками. С лепными цветочно-фруктовыми гирляндами, лентами, мужскими масками. кухня: Дверь. Дерево, стекло. С перекрещивающимся диагонально расположенным переплетом. Шкаф встроенный. Трехстворчатый, с 3 ящиками внизу и двумя рядами дверок, с резными цветочными накладками. комната 32,4 кв.м.: Печь-камин средистенный. Мрамор белого цвета, изразцы белого цвета. В плане прямоугольной формы, двухъярусный, обрамление топочного проема полуциркульных очертаний - латунное, во фризе - фигурные филенки и круг, диагонально расположенные боковины с филенками, 2 ярус изразцовый, с фризом, карнизом. Потолок. В центре крупная розетка с композицией из лавровых листьев на веерообразном поле, с головками с крыльями, листьями. кистями. По периметру - модульоны с розетками, под ними - на стене - аканты, бусы, под гладким фризом - листья. квартира № 4: комнаты 30,90 кв.м и 5,30 кв. м.: Камин средистенный. Мрамор белого цвета. В - пр.280 (115), ш - 104, гл - пр.58 см. В плане прямоугольной формы, двухъярусный, 1 ярус: мраморный, боковины и фриз с фигурным нижним краем - с филенками разных конфигураций. Обработка топочного проема чугунная с рельефным орнаментом; 2 ярус: оштукатуренный с фризом и карнизом.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)»" № 10-6 от 13.01.2014 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Закон Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП	Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

17 . 03 . 2022

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

**Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанной ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году**

**Документы технического учета: технический паспорт на кв. 6 от 08.02.2010 № 242/22, технический паспорт на кв. 7 от 11.03.2011 № 244/22, архивные планы ПИБ 3-го и 4-го этажей по состоянию на 2001 г., 4-го и 5-го этажей по состоянию на 1930 г., справка ГУП ГУИОН от 05.04.2022 № 3195-01/05**

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»**

**Проектно-инвентаризационное бюро Центральное департамента кадастровой  
деятельности**



Инв. № документа 242/22

**Технический паспорт на квартиру  
по архивным данным  
по состоянию на 08 февраля 2010 года**

Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Чайковского

дом № 31 корпус          кв. № 6

**I. Общие сведения о строении литеры А**

Год постройки: 1823-1877

Год последнего капитального ремонта: ---

Этажность: 5(4-5), подвал, цокольный ,  
этаж

          
*надземная*

          
*подземная*

          
*кроме того*

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий: деревянные балки с , деревянные балки с , кирпичные своды по  
деревянным , деревянным ,  
заполнением заполнением металлическим балкам

          
*чердачных*

          
*междуэтажных*

          
*подвальных*

**II. Характеристика квартиры**

Квартира расположена на	<b>4-5</b>	этаже, состоит из	<b>7</b>	комнат,
жилой площадью	<b>181,0</b>	кв.м., общей площадью	<b>292,5</b>	кв.м., высота <b>2.84/3.20</b> м.

**Благоустройство квартиры:**

отопление: центральное  автономное

горячее водоснабжение: центральное  от газовых колонок  от дровяных колонок

водопровод  канализация  газоснабжение  электроплита

мусоропровод  прочее         

наличие в парадной: мусоропровод  лифт

**Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2022 года**

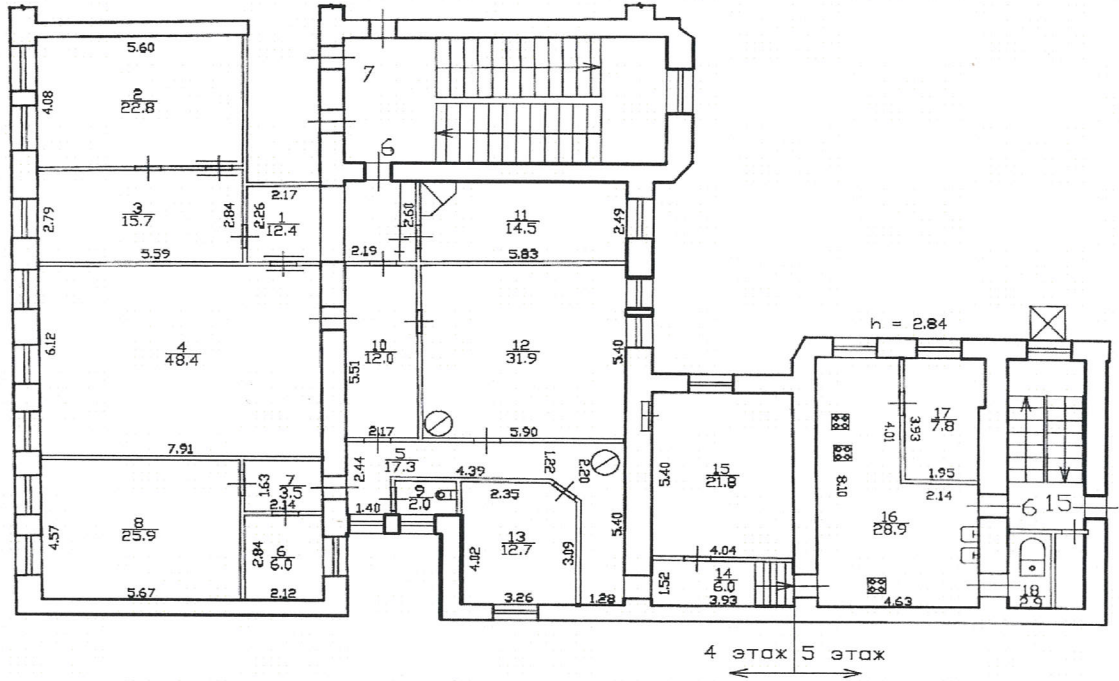
**составляет 2057688 (Два миллиона пятьдесят семь тысяч шестьсот восемьдесят  
восемь) рублей\***

**см. Приложение 1**

IV. План квартиры

4, 5 этаж

h= 2.84/3.20



Дополнительные сведения: Наружные границы объекта не изменились.

Технический паспорт по архивным данным составлен по состоянию на

08 февраля 2010 года  
(дата обследования)

Исполнитель \_\_\_\_\_

(Ахметова Е.Ю.)  
(Ф.И.О.)

28 января 2022 года  
(дата изготовления)

Проверил \_\_\_\_\_

(Шилова Н.А.)  
(Ф.И.О.)

Начальник ПИБ Центральное департамента  
кадастровой деятельности



М.П.

В.Б.Митичева  
(Ф.И.О.)

## Приложение 1

### III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м	В том числе площадь, кв.м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэффициентами	Примечание
				Жилая	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	коридор	12.4		12.4			
2	2	комната	22.8	22.8				
3	3	комната	15.7	15.7				
4	4	комната	48.4	48.4				
5	5	коридор	17.3		17.3			
6	6	кладовая	6.0		6.0			
7	7	коридор	3.5		3.5			
8	8	комната	25.9	25.9				
9	9	туалет	2.0		2.0			
10	10	коридор	12.0		12.0			
11	11	комната	14.5	14.5				
12	12	комната	31.9	31.9				
13	13	кладовая	12.7		12.7			
14	14	коридор	6.0		6.0			
15	15	комната	21.8	21.8				
16	16	кухня	28.9		28.9			
17	17	кладовая	7.8		7.8			
18	18	ванная	2.9		2.9			
<b>Итого</b>			292.5	181.0	111.5			

\*) стоимость определена в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»  
Проектно-инвентаризационное бюро Центральное департамента кадастровой  
деятельности**



Инв. № документа 244/22

**Технический паспорт на квартиру  
по архивным данным  
по состоянию на 11 марта 2003 года**

Адрес: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского

дом № 31 корпус        кв. № 7

**I. Общие сведения о строении литеры А**

Год постройки: 1823-1877

Год последнего капитального ремонта: ---

Этажность: 5(4-5) , подвал, цокольный этаж ,         
*надземная* *подземная* *кроме того*

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий: деревянные балки с , деревянные балки с , кирпичные своды по  
деревянным деревянным металлическим балкам  
заполнением заполнением  
*чердачных* *междуэтажных* *подвальных*

**II. Характеристика квартиры**

Квартира расположена на	<b>4</b>	этаже, состоит из	<b>6</b>	комнат,
жилой площадью	<b>136,4</b>	кв.м., общей площадью	<b>210,0</b>	кв.м., высота <b>3,30</b> м.

**Благоустройство квартиры:**

отопление: центральное  автономное

горячее водоснабжение: центральное  от газовых колонок  от дровяных колонок

водопровод  канализация  газоснабжение  электроплита

мусоропровод  прочее       

наличие в парадной: мусоропровод  лифт

**Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2022 года составляет 1477314 (Один миллион четыреста семьдесят семь тысяч триста четырнадцать) рублей\***

**III. Экспликация к плану квартиры**

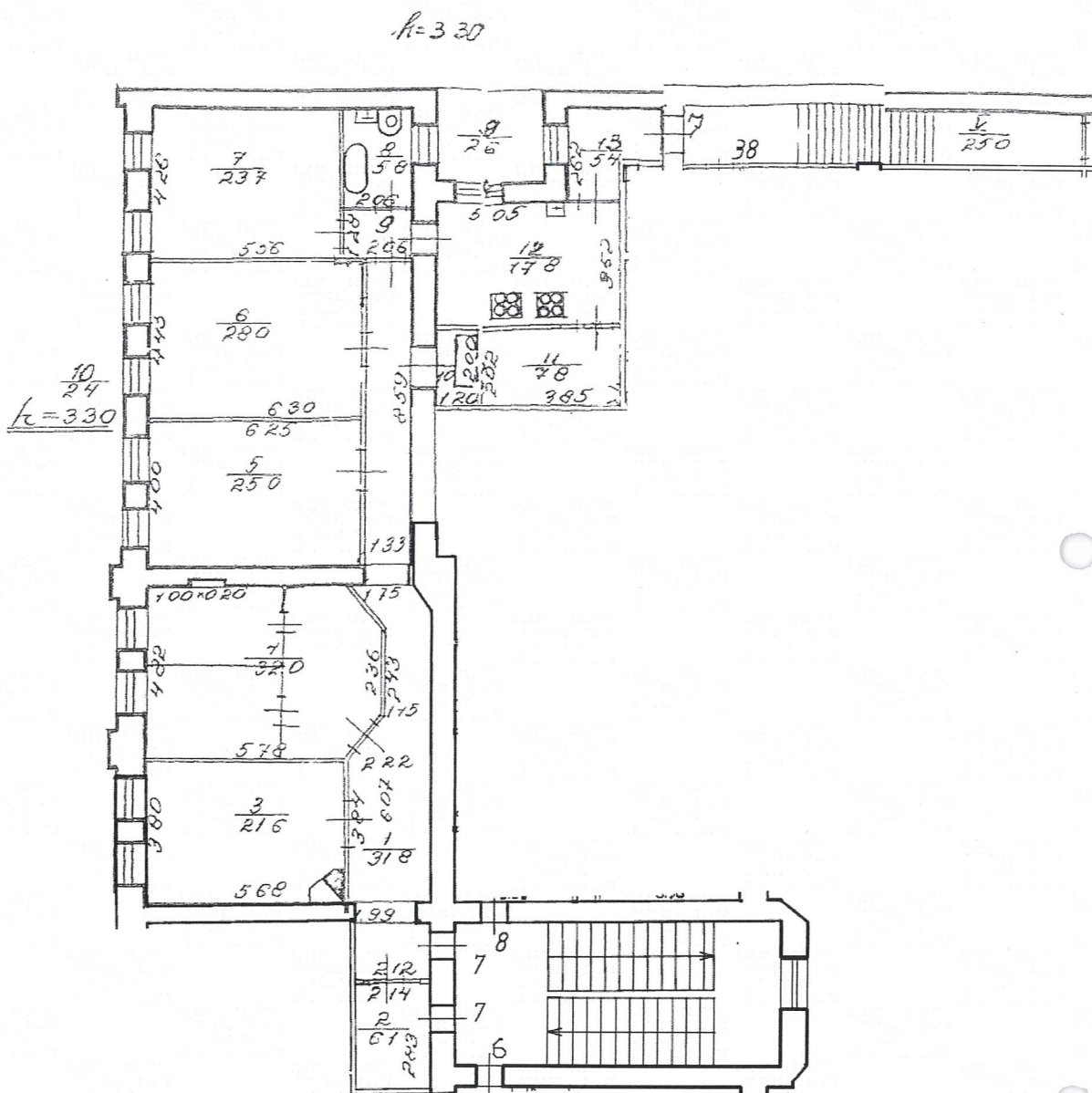
№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартир, кв. м	В том числе площадь, кв. м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэффициентами	Примечание
				Жилая	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	коридор	31.8		31.8			
2	2	комната темная	6.1	6.1				
3	3	комната	21.6	21.6				
4	4	комната	32.0	32.0				
5	5	комната	25.0	25.0				
6	6	комната	28.0	28.0				
7	7	комната	23.7	23.7				
8	8	совмещенный санузел	5.8		5.8			
9	9	коридор	2.6		2.6			
10	10	ванная	2.4		2.4			
11	11	кладовая	7.8		7.8			
12	12	кухня	17.8		17.8			
13	13	коридор	5.4		5.4			
<b>Итого</b>			210.0	136.4	73.6			

\*) стоимость определена в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408

# IV. План квартиры

h = 3.30

4 этаж



**Дополнительные сведения:** Наружные границы объекта не изменились.

Технический паспорт по архивным данным составлен по состоянию на

11 марта 2003 года

(дата обследования)

Исполнитель \_\_\_\_\_

(Ахметова Е.Ю.)

(Ф.И.О.)

28 января 2022 года

(дата изготовления)

Проверил \_\_\_\_\_

(Шилова Н.А.)

(Ф.И.О.)

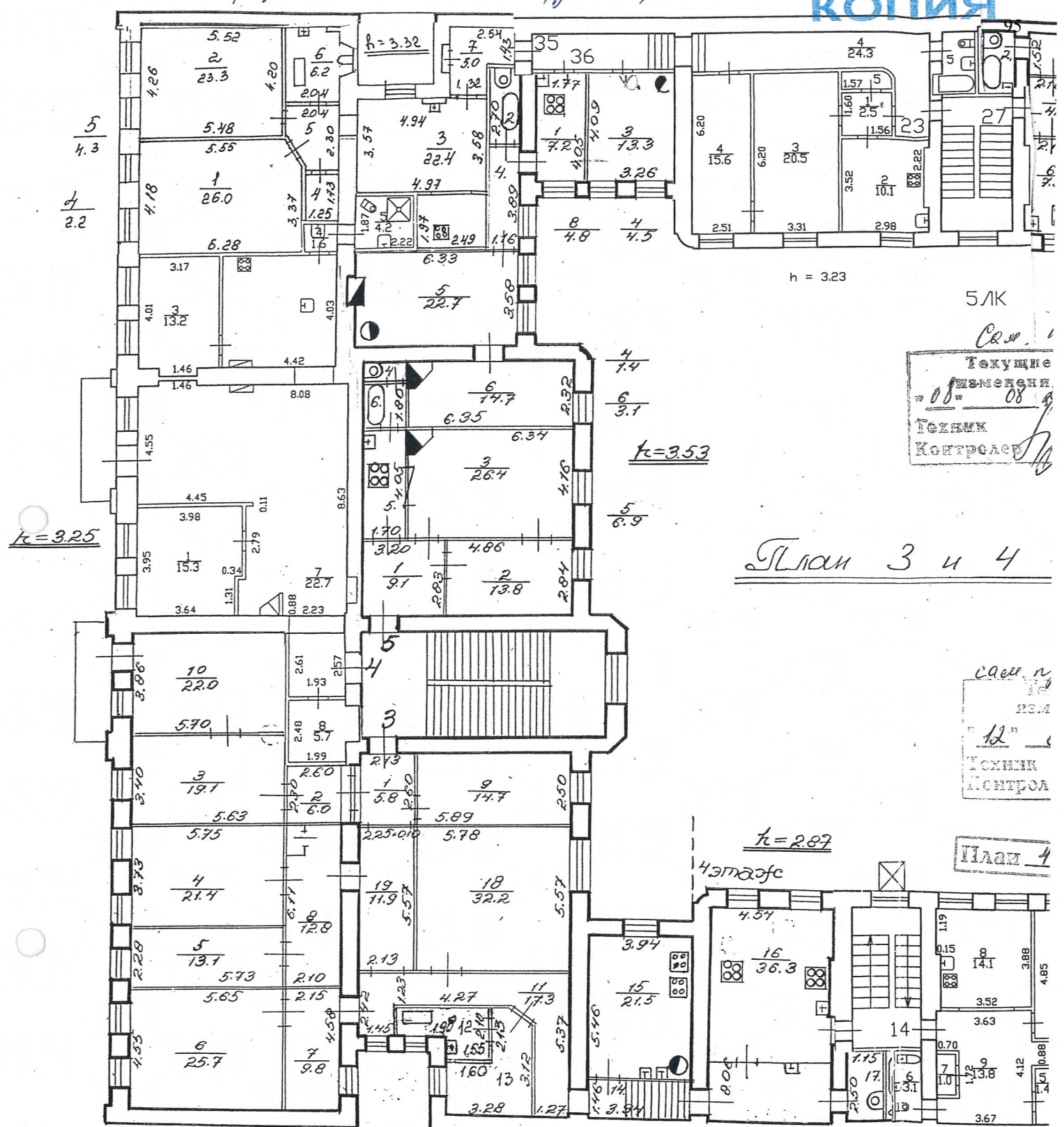
Начальник ПИБ Центрального департамента кадастровой деятельности

М.П. \_\_\_\_\_

В.Б.Митичева

(Ф.И.О.)





5ЛК  
 С.С.С.С.  
 Текущие  
 измерения  
 "08" "08"  
 Техник  
 Контроль

План 3 и 4

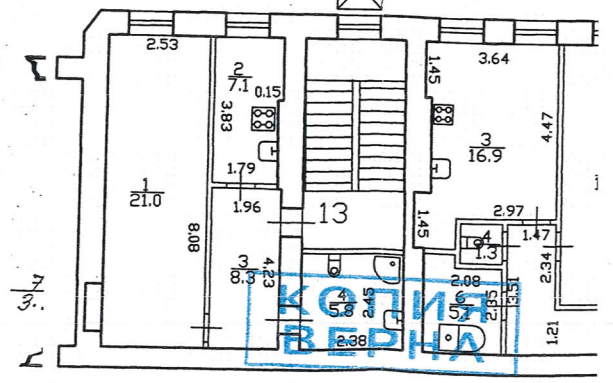
С.С.С.С.  
 РСМ  
 "12" "  
 Техник  
 Контроль

План 4

12 13 14 h=3.53  
 5.4 9.3 5.8

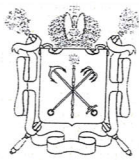
Чемодан

План 3



кв. 3  
 по состоянию на 2001 г.  
 Для документов  
 Комитет имущества  
 государственного  
 имущества  
 Санкт-Петербурга  
 Центральный  
 архив  
 ПИБ  
 Центрального  
 архива  
 государственной  
 деятельности  
 Е.Е. Терехина





Правительство Санкт-Петербурга  
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

**Санкт-Петербургское государственное  
бюджетное учреждение  
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ  
НЕДВИЖИМОГО И  
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО  
ЦЕНТРАЛЬНОЕ  
ДЕПАРТАМЕНТА КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ул. Белинского, д. 13  
Санкт-Петербург, 191014  
тел. (812) 777-91-33, факс (812) 644-51-38  
e-mail: cenpib@guion.spb.ru

ОКПО 50241950 ОГРН 1227800025067  
ИНН 7841097748/КПП 784101001



## СПРАВКА

ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности (далее - ПИБ) сообщает, что сведения о помещениях, расположенных над квартирой 6 (этаж расположения – 4-5) в строении по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, в архиве ПИБ отсутствуют.

Начальник ПИБ Центральное  
департамента кадастровой деятельности



Главный инженер ПИБ Центральное  
департамента кадастровой деятельности

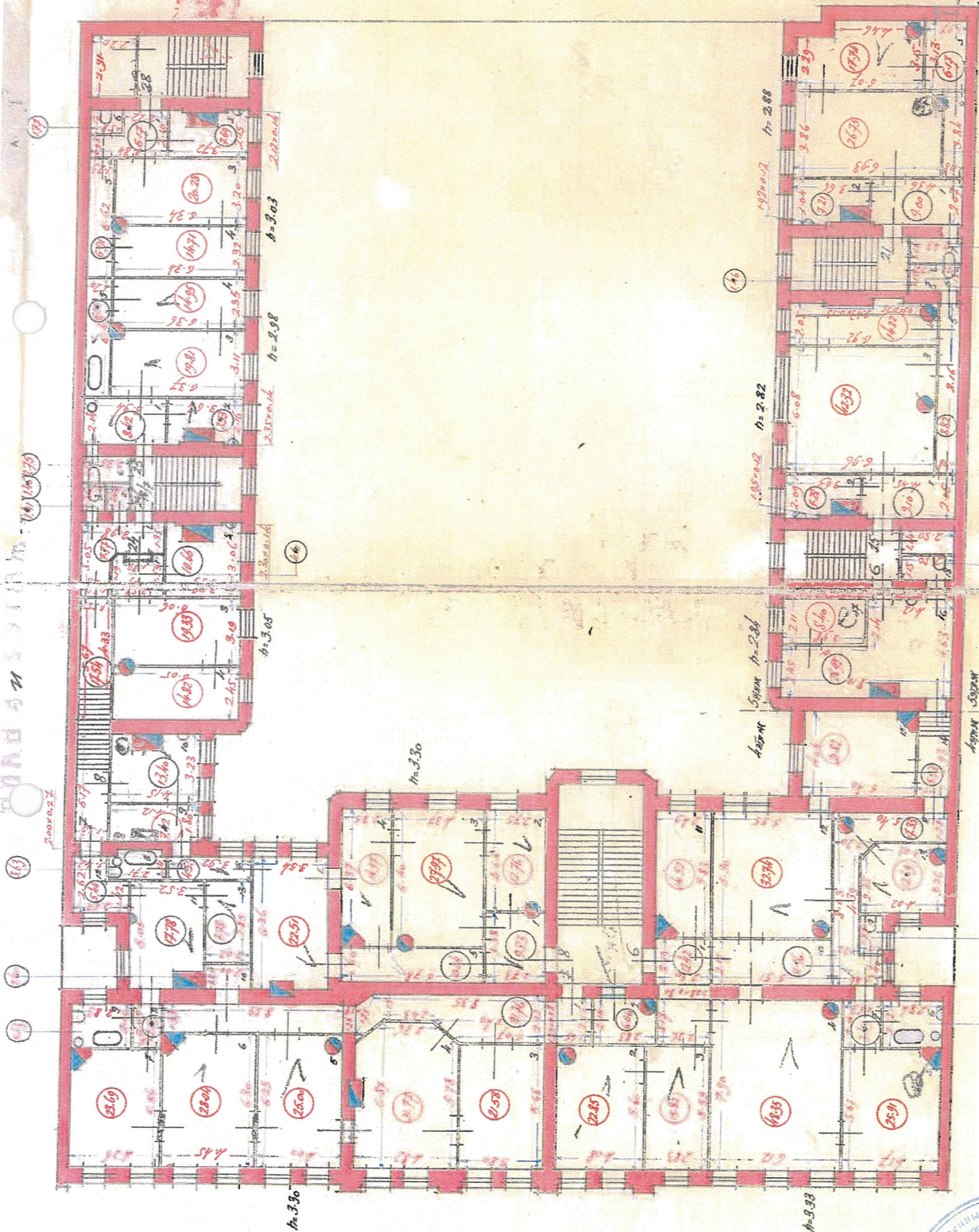
Е.Е. Терёхина

В.Б.Митичева

Исполнитель: Петрова Д.А.  
(812) 777-91-33

СПб, ул. Чайковского, д. 31, лит. А  
(планы 4, 5 этажей)

КОПИЯ  
АРХИВА 97



Проверил: *В. В. Виноградов* 13/11/1930  
Архитектор: *В. В. Виноградов* 13/11/1930  
Инженер: *В. В. Виноградов* 13/11/1930  
Архитектор: *В. В. Виноградов* 13/11/1930  
Инженер: *В. В. Виноградов* 13/11/1930

Комитет Имущественных отношений Санкт-Петербурга  
по оценке  
до 1930 г.  
*В. В. Виноградов*  
Виньгау Т. Б.

**Приложение № 11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, 31: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры №7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира №6 и №7», Шифр: 6/7/31-2022, разработанной ООО «Инженерная Реставрация Северной Столицы» в 2022 году**

**Копия охранного обязательства от 27.12.1989 № 1749**

## ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО 1749

по недвижимому памятнику истории и культуры

"27" февраля 1989 г.

Ленинград

(наименование населенного пункта)

Дом бывш. Челищева - ул. Чайковского, 31

/наименование и местонахождение памятника/

Производственное Ремонтно-эксплуатационное объединениеДзержинского района

(наименование предприятия, учреждения, организации, использующих памятник)

в лице представителя начальник ПРЭО Назаров Н.В.

(должность, фамилия, имя и отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_

(положение, доверенность, кем выдана, дата,

и именуемое в дальнейшем "Пользователь", выдает настоящее охранное обязательство Управлению Государственной инспекции по

(наименование государственного органа охраны

охране памятников истории и культурыпамятников)

в именуемому в дальнейшем "Госорган".

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

ПРЭО Дзержинского района

(наименование предприятия, учреждения, организации и пользователя памятника)

с о б я з у е т с я

1. дом б. Челищева - 1823-1873 гг.

(наименование и датировка памятника)

находящийся под охраной государства, в целях его дальнейшего сохранения как памятника истории и культуры использовать исключительно

под жилье

(характер и цели использования)

- 3 -

2. Обеспечивать режим содержания памятника, а также проводить ремонтно-реставрационные, консервационные и реставрационные работы, предусмотренные актом технического состояния, составляющим неделимое целое с настоящим охранным обязательством, а также разовыми предписаниями "Госоргана".

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

3. Срок действия настоящего охранного обязательства устанавливается на время науждения указанного памятника у "Пользователя".

4. Содержать памятник и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке, а также содержать необходимый для обслуживания памятника и его территории штат работников, сторожей-хранителей.

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

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

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

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

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

10. Немедленно извещать "Госорган" о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб памятнику, и своевременно принимать соответствующие меры против дальнейшего разрушения или повреждения памятника и по приведению его в порядок.

11. Иметь в используемом памятнике противопожарное оборудование согласно требованиям органов пожарной охраны.

12. Страховать в установленных законодательством случаях памятник истории и культуры и связанные с ним произведения искусства в соответствии с описью культурных ценностей.

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

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

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

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

15. В случае обнаружения "Госорганом" самовольных перестроен или переделок, искажающих первоначальный вид памятника, его территории и зон охраны, таковые должны быть немедленно устранены за счет "Пользователя" в срок, определяемый предписанием "Госоргана".

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

17. Если использование памятника создает угрозу для сохранности монументальной живописи и других произведений искусства, имеющих в нем, "Госорган" вправе предложить "Пользователю", а последний обязан в целях сохранения этих ценностей изменить характер использования памятника.

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

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

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

III. 21. Неустойка, предусмотренная п.16 настоящего обязательства, должна быть внесена "Пользователем" на расчетный счет "Госоргана" №32000508353 в ОПЕРУ-1 ЖСБ

Охранное обязательство составляется в 3-х экземплярах: два из них находятся в делах "Госоргана", третий остается у "Пользователя".

Юридический адрес "Пользователя" Л.-д, ул. Чайковского, 46-48

Счет "Пользователя" № 14000508126 в Дзержинском отд. ЖСБ

Приложения: 1. Акт технического обследования памятника на день оформления обязательства на .....л.

2. Опись культурных ценностей, находящихся у "Пользователя" на .....л.

3. Список движимых памятников истории и культуры, находящихся у "Пользователя" на .....л

4.

"Пользователь" Н. В. Назаров

(подпись)

"Госорган"

начальник УГИОП

Р. Е. Дунин

(должность, фамилия, имя и отчество, подпись)

*Управление Гос. инспекции  
по охране памятников*

(наименование государственного  
органа охраны памятников)

Приложение  
к охранно-арендному  
договору /охранному  
договору, охранному  
обязательству/

от 27.12.89

№ 1749

А К Т

27.12.89 № 1

технического состояния памят-  
ника истории и культуры и  
определения плана работ по  
памятнику и благоустройству  
его территории

Мы, нижеподписавшиеся, представитель *Управление*

(наименование

*Гос. инспекции по охране памятников*

государственного органа охраны памятников)

*архитектор Вероника В. В.*

(должность, фамилия, имя, отчество)

с одной стороны, и представители *Производственного*

(наименование предприятия,

*Ремонтно-эксплуатационного объединения*

учреждения, организации, использующих памятник)

*Дзержинского р-на*

*начальник КРЭО Назаров А. В.*

(должность, фамилия, имя, отчество)

с другой стороны, составили настоящий акт в том, что сего числа  
нами произведен технический осмотр памятника истории и культуры

*при Совете М. В. Чешенева -*  
*ул. Чайковского, 31*

(наименование и адрес памятника)



передаваемого по охранно-арендному договору (охранному договору, охранному обязательству) в пользование ИРЭО

Экспертного центра

(наименование пользователя памятника)

В результате осмотра памятника установлено:

I. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА

I. Общее состояние памятника:

Дом Софии Георгиевны  
М. Н. Чинашева построен в 1872 г.  
реконструкция и надстройка с измене-  
нием фасада по проекту 1872-  
1873 гг. арх. Н. И. Шапшинова.  
Центральный 2-го эт. и каменной  
столпчатой ограда по проекту 1875 г.  
арх. М. С. Давыдова (С. В. Давыдова  
и Н. П. Манус)

(в пункте дается краткая характеристика состояния здания или комплекса как памятника истории и культуры в целом, справка о датах и истории его сооружения)

2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника:

а/ общее состояние удовлетворительно

б/ фундаменты Битовые ленточные  
Наблюдается неравномерность  
осадки

в/ цоколи и отмостки около них цоколи извести-  
ковкой, отмостки асфальтовые

- 3 -

г/ стены кирпичная оштукатуренная  
штукатурка на деревянном фасаде

д/ крыша (стропила, обрешетка, кровли, водосточные желоба  
и трубы) железная кровля по дере-  
вянным стропилам

е/ главы, шатры, их конструкция и покрытие нет

ж/ внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска,  
разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульп-  
тура, живопись на фасадах) фасад на 18 осей,

штукатуренный, декорирован в харак-  
тере неоклассицизма. В центре - портал,  
2 и 3 эт. Фронтонная композиция с шестем-  
палми. Окна с обрамленными  
наличниками. Атриум с лепными гербами  
3 камерных балконов

3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и деко-  
ративных элементов памятника:

а/ общее состояние интерьер в хорошем  
состоянии

б/ перекрытия (плоские, сводчатые) плоские, по  
деревянным балкам

- 4 -

в/ полы кафель, ламинат, паркет -  
ковровая плитка (на лестнице)

г/ стены, их состояние, связи карнизы, ре-  
льефы - декоративное оштукатурива-  
ние

д/ столбы, колонны капитальны и коринтские в лиф-  
та на лестнице, в ряде помеще-  
ний 2 эт.

е/ двери и окна 3 входных двери - красного  
дерева, с резьбой, др. - с эмалью

ж/ лестницы кафельная и каменная 3 эт. имеет  
отдельную в характере неоклассицизм

з/ лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения декор ряда помещений см. по плану

4. Живопись (монументальная и станковая): нет

5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные  
приборы, резьба по дереву, металлу и пр.) вспомогательная  
шкафы красного дерева в 1 и 2

- 5 -

6. Сад, парк, двор, ворота и ограда: Ботанаручные инструменты

## II. ПЛАН РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

В целях сохранения памятника и создания нормальных условий для его использования "Арендатор-пользователь" обязан провести следующие работы:

№ пп	Наименование исследовательской, проектно-сметной документации и производственных работ	Сроки выполнения	Примечание
------	--	------------------	------------

1.	Реставрация фотопленки	12.1990	
	8 Б. кв. Манука 10		
	АРЗ 352007		

- 6 -

№№ пп	Наименование ремонтно-восстановительных работ и технической документации	Сроки выполнения	Примечание
----------	--	------------------	------------

Примечание: Производство работ разрешается только в соответствии с согласованной документацией, по ее письменному разрешению и под наблюдением архитектурного надзора.

### III. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА

I. Здание памятника может быть использовано "Пользователем" только под жилище

с соблюдением условий, предусмотренных "Положением об охране и использовании памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 16.09.82 г. № 865.

2. Все подлинные материалы обследований, обмеров, фиксации, проектов заключений, отчетов, исполняемые проектными конторами или мастерскими реставрации памятников по заказу "Пользователя", по мере их изготовления, передаются "Пользователем" Сбербанк

УТ 2007  
(наименование государственного органа охраны памятников)  
в 10-ти дневный срок после их получения, безвозмездно.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. Поэтажные планы в масштабе 1:100, 1:200
- 2. Генплан участка в масштабе 1:500
- 3. \_\_\_\_\_
- 4. \_\_\_\_\_

Представители "Пользователя"

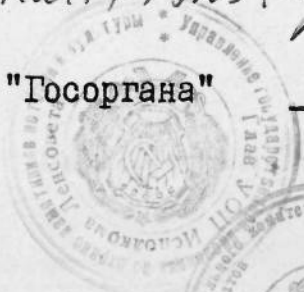
и.о. нач. РТУиБ:

\_\_\_\_\_ (подпись) *Г.В. Назаров*  
*Григорьев Р.Т.*

Представитель "Госоргана"

\_\_\_\_\_

(подпись) *В.В. Воронин*



\_\_\_\_\_ (подпись) *[Signature]*

Главное управление по охране, использованию  
и реставрации памятников истории и культуры

Управление Государственной инспекции по  
охране памятников истории и культуры

Тамбур - предмет мебели и т.д., обивка и декоративный  
фасадный элемент, выполненный из полиуретановых пенопластов,  
в расцветке, имитирующей фрески, с позолоченными деталями.  
Ив.  
Сохраняется в музее-квартире в доме № 31 по ул. Чайковского, Ленинград.

ОПИСЬ

внутреннего архитектурного убранства и предметов  
декоративно-прикладного искусства  
д.31 по ул. Чайковского

Приложение к охранному  
обязательству № 1749

Штампы, выполненные из полиуретановых пенопластов, с  
книжкой - вклеены в альбом, выполненный из полиуретановых  
пенных листов, с позолоченными деталями и декоративными  
элементами. Сохраняется в музее-квартире в доме № 31 по ул.  
Чайковского, Ленинград.

Орнаментальная (сухарики).

Перехватки - карбонный сплав. Лейка - из полиуретановых  
пенопластовых листов, образованных ориентированными  
таблетками, с рельефными в центре, между панно - 4 панно с  
орнаментальными изображениями, в которых изображены рофетки.

Вкладыши, выполненные из полиуретановых пенопластов, с  
орнаментальными изображениями.

Сувениры, выполненные из полиуретановых пенопластов, с  
орнаментальными изображениями.

Ленинград  
1989

Лейка - из полиуретановых пенопластов, с орнаментальными  
изображениями.

Лейка - из полиуретановых пенопластов, с орнаментальными  
изображениями.

**Вестибюль.**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | Тамбур - прямоугольный в плане, обшивка деревянная, филенчатая. Имеет 2 двери четырехпольные полусветлые, с резьбой на нижних филенках, 2 прямоугольные фрамуги.  | Сохранность: остекление наружных дверей утрачено. Окрашен масляной краской. |
| 2 | Пол вестибюля выложен мраморными плитами - в нижнем уровне белыми в обрамлении полосок серого, в верхнем - белыми и серыми в шахматном порядке.   | Сохранность: загрязнен.   |
| 3 | Лестничный марш, соединяющий уровни, из 6 ступеней белого мрамора.  |   |
| 4 | Стены облицованы искусственным мрамором трех цветов: внизу - полоса серого, выше - прямоугольные панно (в рамке темного мрамора на желтом фоне пятно светлого мрамора).   | Сохранность: многочисленные царапины, сильно загрязнен.                     |
| 5 | Фриз лепной (сухарики).   |   |
| 6 | Перекрытие - коробовый свод. Лепной декор потолка: 3 прямоугольных панно, образованные орнаментированными тягами, с розетками в центре, между панно - 4 пояса с прямоугольными кессонами, в которые помещены розетки. |   |
| 7 | 4 колонны, попарно фланкирующие вход на лестницу, облицованы искусственным мрамором.  | Сохранность: мрамор в плохом состоянии, 2 капители повреждены.              |

**Лестница.**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 8 | Лестница двухмаршевая на косоурах, ступени белого мрамора до 2 эт., выше - путиловской плиты. Сохранность: выношены.   |  |
| 9 | Лестничное ограждение из резных деревянных балясин, поручень деревянный, окрашен под красное дерево (до 3 эт.), выше - из металлических орнаментированных стоек. |  |



- I0 Барельеф лепной с изображением Афины в венке из плодов с развевающимися лентами. Помещен в люнете, образованной этажным сводом на площадке I эт.
- I1 Пол площадок I и 2 эт. и между I и 2 эт. выложен белыми и серыми мраморными плитами.
- I2 2 полуциркульных ниши на междуэтажной площадке.
- I3 Стены лестничного помещения до междуэтажной площадки 2-3 эт. облицованы искусственным мрамором аналог. № 4. Выше - отделаны лепными филенками и побелены.  
Сохранность: мрамор в неудовлетворительном состоянии, многочисленные царапины, загрязнен.

- I4 Площадка 2-го эт.: 2 лепных десюдепорта с изображением Деметры, опирающейся на щит с буквой "M" в окружении корзины с фруктами, роз, снопов.  
2 трехчетвертные колонны дорического ордера, облицованы искусственным мрамором. Между ними - половина розетки и пять радиально расходящихся филенок.

#### Квартира 37.

- I5 Печь угловая двухъярусная белого гладкого изразца в комнате, последней от входа.
- I6 Дверь входная двупольная, на 3 филенки - прямоугольная, круглая в которую вписана голова льва, квадратная. Окрашена под красное дерево.
- I7 2 окна на лестнице с дубовыми 4-створными заполнениями мелкой расстекловки, с полуциркульными фрамугами.  
Сохранность: оконные приборы утрачены.
- I8 2 подоконника белого мрамора. 230X20. Сохранность: загрязнены.

#### Квартира 2.

- I9 Дверь входная аналог. № I6.
- 20 Вестибюль - лепной декор стен: 2 прямоугольных десюдепорта с композицией из гирлянд с лентами и маскарона.  
Карниз выносной с модульонами.

Две трехчетвертные колонны желтого искусственного мрамора, фланкирующие вход в ротонду.

- 21 Пол - наборный паркет с розеткой посередине.  
Сохранность: в плохом состоянии, окрашен.

#### Ротонда.

- 22 Стены облицованы искусственным мрамором и расчленены восемью трехчетвертными колоннами дорического ордера, также облицованных искусственным мрамором.  
Сохранность: мрамор имеет механические повреждения, несколько капителей повреждено, I утрачена.
- 23 Пол - наборный паркет с композицией в центре и гирляндой винограда по окружности.  
Сохранность: выношен.
- 24 Перекрытие сводчатое. Потолок разбит на кессоны с розетками. Между кессонами - живопись с изображением гирлянд из цветов и плодов (полихромная, предположительно клеевая). Фриз с розетками, выносной карниз с модульонами.  
Сохранность: живопись загрязнена.
- 25 Подоконник белого мрамора, полукруглый.
- 26 2 шпингалета латунный поворотного типа.
- 27 2 двери двупольные полусветлые, с мелкой расстекловкой, ведущие в боковые помещения. Окрашены масляной краской.

#### Библиотека (угловая комната, перегороджена на две).

- 28 3 окна в порталах из красного дерева.
- 29 Дверь двупольная красного дерева с фигурными филенками.
- 30 Ручка - фальш орнаментированная.
- 31 Встроенные книжные шкафы красного дерева по периметру 3-х стен
- 32 Две трехчетвертные колонны светлого искусственного мрамора, капители ионические, фланкирующие нишу в стене.
- 33 Камин двухъярусный средистенный. Нижний ярус белого резного (геометрический орнамент) мрамора, верхний - гладкоштукатуренный (в комнате 2).

- Квартира 2.
- 34 Комнаты 2+3+4+коридор - бывш. зал (перегорожен). Стены отделаны серым искусственным мрамором, расчленены сдвоенными ионическими пилястрами желтого искусственного мрамора.
- 35 Комн. 2 - отдельно стоящая колонна ионического ордера, облицованная искусственным мрамором.
- 36 Два медальона круглых лепных, изображения Венеры и Меркурия.
- 37 2 подоконника белого мрамора. Размер 160x40.
- 38 Комн. 3 - две отдельно стоящие колонны ионического ордера, облицованные искусственным мрамором.
- 39 Подоконник белого мрамора 160x40. Сохранность: трещины.
- 40 2 латунных шпингалета с ручками.
- 41 Живописное панно прямоугольное над окном, в характере неоклассики (2 грифона, поддерживающие щит).
- 42 Паркет наборный (звезды, по краям - волна). Сохранность: выношен, рассохся.
- 43 Комн. 4 - 2 подоконника белого мрамора.
- 44 4 оконных шпингалета с ручками.
- 45 Паркет аналог. № 42.
- 46 Камин средистенный двухъярусный. Нижний ярус прямоугольный, бело-желтого резного мрамора. На боковых стойках - факелы и лианы, на лицевой доске - путти, поддерживающие лианы, цветок. Полочка прямоугольная. Топочный портал обрамлен медью. Размеры 120x135x35. Верхний ярус прямоугольный, гладкоштукатуренный.
- 47 Печь круглая, белого гладкого изразца, чередующегося горизонтальными полосами с профилированными. Посередине - овальная вставка с рельефным изображением античной фигуры в тоге).

- 48 Потолок бывш.зала разбит на прямоугольные панно профилированными тягами, по периметру - орнаментированные метопа и триглицы.  
Сохранность: утраты лепки в местах перегородок.
- Комн. 5+6+коридор - бывш.единое помещение, перегороджено.
- 49 Комн. 5 - 2 подоконника белог мрамора, 180x30.
- 50 4 оконных латунных шпингалета с ручками.
- 51 1 подоконник аналог. № 49.
- 52 2 шпингалета.
- 53 Печь круглая белого гладкого изразца, по сторонам - рельефные изразцы, образующие пилястры, в центре - вставка профилированных белых изразцов. Пилястры увенчаны вазами.  
Дверца латунная двупольная.
- 54 Десюдепорт лепной прямоугольный, изображающий путти, поддерживающих щит, в обрамлении гирлянд.
- 55 Камин средистенный двухъярусный. Нижний ярус прямоугольный, светлого резного мрамора. Полочка прямоугольная, на боковых стойках - растительная резьба, на лицевой доске - в виде прямоугольного панно с гирляндами цветов. Порталобрамлен резьбой с модульоном в замковом камне. Размеры: 155x120x40. Чугунная решетка.  
Верхний ярус гладкоштукатурен.
- 56 Стены бывш.помещения разбиты на прямоугольные панно орнаментированными порезкой тягами. В нижней части - деревянные панели (сохранились частично).
- 57 Перекрытие с падугой, лепной декор потолка - круглое панно в центре, по углам - растительный орнамент, по периментру - высокорельефные изображения плодов и цветов. Сохранность : утраты в местах перегородок.
- 58 Комн. 6+коридор+кухня - бывш.единое помещение, перегороджено. В к. 6 и коридоре - выносный карниз с модульонами.
- 59 Ванная - стены в нижней части облицованы белым кафелем с коричневым фризом.

## Квартира 3I.

Бывш. кабинет, разделен на две комнаты, коридор и кухню.

- 60 Потолок декорирован открытой балочной конструкцией. Выступы балок декорированы орнаментальной и сюжетной росписью в коричневых и желтых тонах. Сохранность: живопись загрязнена, имеются утраты, в комн. 6 - подвесной потолок.
- 61 Три окна с дубовыми заполнениями, мелкой расстекловки.
- 62 4 шпингалета оконных латунных с ручками в форме завитка.
- 63 Камин средистенный двухъярусный. Нижний ярус - черного резного мрамора, резьба геометрического характера, прямоугольный. Топочный портал отделан металлом. Размеры: 137x126x35. Верхний ярус прямоугольный оштукатуренный.
- 64 Дверь двупольная филенчатая, дубовая. С другой стороны полотно - I филенка с позолоченными средниками.
- 65 Дверь двупольная дубовая, филенчатая.
- 66 Ручка-фаль латунная орнаментированная.
- 67 Наборный паркет, рисунок - звезды. Сохранность: выношен, частично рассохся, расшатан.

## Квартира 4.

- 68 Камин средистенный белого резного мрамора, резьба геометрического характера (круги), полочка фигурная, портал отделан металлом. Размеры: 120x116x50.
- 69 Печь угловая одноярусная белого гладкого изразца.

## Квартира 7.

- 70 Печь угловая белого гладкого изразца.

## Квартира 10.

- 71 2 двери двупольные филенчатые полусветлые, окраше-

ны масляной краской. Во внутренней двери - два стекла с травленным орнаментом (вензель и корона).


72 Печь угловая двухъярусная белого кафеля с полосой профилированных изразцов. Углы и навершие - профилированные изразцы (виноград, листья). Топочная дверца латунная чугунная.  
Сохранность: сколы на полочке, замастикованы.

73 Камин средистенный одноярусный резного белого мрамора, резьба геометрического характера. Топочный портал отделан металлом, покрашен. Размеры: II6xII2x30.

74 Печь угловая одноярусная белого гладкого изразца, в навершии - рельефные изразцы (скрещенные факелы).  
Сохранность: швы между изразцами грубо зацементированы.

Опись составил архитектор УГИОП Воронин В.В. 10.12.89.


Все перечисленные в данной описи предметы внутреннего архитектурного убранства и декоративно-прикладного искусства в количестве 74 порядковых номеров на ответственное хранение сдал представитель УГИОП В.В. Воронин

 В.В. Воронин

Все перечисленные в данной описи предметы внутреннего архитектурного убранства и декоративно-прикладного искусства в количестве 74 порядковых номеров на ответственное хранение принял начальник ПРЭО Дзержинского района Н.В. Назаров.

Н.В. Назаров

и.о. нач. ПРЭО №5

 /Тредкина, Р.Т./

" " \_\_\_\_\_ 19





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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023  
 Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45

№ 01 24 1738/23-0-1  
 от 12.09.2023



Reg. № 01-... от 18.07.2023

Земляковой А.А.  
 (представителю собственников по  
 доверенности)

annakonkova2108@gmail.ru

КГИОП, рассмотрев представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Челищева (Мануса)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Чайковского ул., д.31, литер А (далее – Объект): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки, переустройства и разделения квартиры № 6 с присоединением части площади квартиры № 7 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 31, литера А, квартира № 6 и 7» шифр № 6/7/31-2022 (далее - Проектная документация), разработанную ООО «ИРСС» (193312, Санкт-Петербург, ул.Коллонтай, 15-1-лит.А-72, ИНН 7811740249, ОГРН 1197847227390, лицензия № МК РФ 20483 от 04.08.2020 (приказ № 876 от 04.08.2020) на основании заданий КГИОП от 16.03.2022 № 01-21-276/22-0-1 от 16.03.2022 № 01-21-277/22-0-1, с Актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (далее - Акт), разработанным экспертной комиссией в составе: Овсянниковой А.А., Филиповича М.И., Бревдо Н.И., и отклоняет от согласования со следующими замечаниями.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 9 Порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 (далее – Порядок), КГИОП выражает несогласие с заключением государственной историко-культурной экспертизы.

1. В пункте 1 протокола № 3 слова «предоставленная проектной документацией» не согласованы между собой по падежам.

К представленной проектной документации имеются следующие замечания:

2. На титульном листе одного из представленных экземпляров проекта отсутствуют подписи разработчиков и штампы проектной организации.
3. Отсутствует сквозная нумерация листов в одном из экземпляров проекта.
4. Отсутствует маркировка окон на планах. Не представляется возможным оценить принятые решения по схемам расстекловки окон.
5. Схемы оконных заполнений представлены схематично. Имеется разночтение схем и разрезов оконных заполнений. Оконные четверти в оконных проемах указанные в графической части (л.182 АР) согласно фотофиксации отсутствуют. Необходимо привести в соответствие.

**Начальник Управления  
 по охране и использованию  
 объектов культурного наследия**

**Е.Е. Ломакина**