

## Акт

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А, – «Приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 26, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования помещений 6-го этажа)» (Шифр: 58/22/ЗКЭ/223/ЕД), «СевЗапСтройПроект», 2022 г., с целью определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия**

Санкт-Петербург

«21» ноября 2023 г.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии в период с 19.01.2023 г. по 28.02.2023 г. Проведение экспертизы возобновлено экспертной комиссией в период с 08.07.2023 г. по 12.07.2023 г. и с 14.11.2023 г. по 21.11.2023 г. (Приложения №№5, 6 – протоколы заседаний экспертной комиссии, копии договоров с экспертами).

### 2. Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик экспертизы:** Общество с ограниченной ответственностью «СевЗапСтройПроект» (ООО «СЗСП»). Юр. адрес: 198095. Санкт-Петербург, ул. Промышленная, дом 42, литер А, пом. 424; ИНН: 7810731308; КПП: 780501001; ОГРН: 1187847150952; Р/с: 40702810700160000287 в Филиал Северо-Западный ПАО Банк «ФК Открытие» г. Санкт-Петербург. Генеральный директор – Боровиков В.В.

### 4. Сведения об эксперте (экспертах):

#### *Председатель экспертной комиссии:*

<b>Фамилия, имя, отчество:</b>	<b>Лавриновский Максим Семенович</b>
Образование:	Высшее – Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций. Приказ об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерства Культуры РФ от 17.07.2019 г. №997 (действие приказа продлено в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 (ред. от 09.04.2022 г.) и от 20.07.2023 г. №2176.
Специальность:	Гидротехническое строительство. Квалификация: инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ.
Ученая степень (звание):	Кандидат технических наук.

Стаж работы:	24 года
Место работы и должность:	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Объекты экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.</li> </ul>

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

<b>Фамилия, имя, отчество:</b>	<b>Кондакова Елена Викторовна</b>
Образование:	Высшее – Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина
Специальность:	Квалификация: архитектор-художник. Специальность: «Архитектура»
Ученая степень (звание):	-
Место работы и Должность:	АО НРЦ «Тверьпроектреставрация», главный архитектор проекта
Стаж работы:	38 лет
Реквизиты аттестации:	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 09.11.2021 г. №1809
Объекты экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>

**Член экспертной комиссии:**

<b>Фамилия, имя, отчество:</b>	<b>Хангу Людмила Александровна</b>
Образование:	Высшее – Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт.

	Приказ об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерства Культуры РФ от 17.07.2019 г. №997 (действие приказа продлено в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. № 353 (ред. от 09.04.2022 г.) и от 20.07.2023 г. №2176.
Специальность:	Городское строительство. Квалификация: инженер-строитель.
Стаж работы	51 год
Место работы и должность	пенсионер
Объекты экспертизы	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

#### **Отношения к заказчику:**

##### **Эксперты:**

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследования и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя, или третьих лиц.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569.

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

## **6. Цели и объекты экспертизы:**

### **6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы<sup>1</sup>:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А – «Приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 26, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования помещений 6-го этажа)», разработанной ООО «СевЗапСтройПроект» в 2022 г. (Шифр: 58/22/ЗКЭ/223/ЕД), в составе, указанном в пункте 6.2. настоящей экспертизы, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

### **6.2. Объект государственной историко-культурной экспертизы<sup>2</sup>:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А – «Приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 26, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования помещений 6-го этажа)», разработанная ООО «СевЗапСтройПроект» в 2022 г. (Шифр: 58/22/ЗКЭ/223/ЕД), в составе разделов:

---

<sup>1</sup> Цель экспертизы указана в соответствии со ст. 28 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

<sup>2</sup> Объект экспертизы указан в соответствии со ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



<i>Номер Тома</i>	<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>
		Раздел 1. Пояснительная записка
1.1	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ПЗ1	Подраздел 1. Текстовая часть
1.2	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ПЗ2	Подраздел 2. Состав проекта
1.3	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ПЗ3	Подраздел 3. Исходно-разрешительная документация
3	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-АР	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
4	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-КР	Раздел 4. Конструктивные решения
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
5.1	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ИОС1	Подраздел 1. Система электроснабжения
5.2	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ИОС2	Подраздел 2. Система водоснабжения
5.3	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ИОС3	Подраздел 3. Система водоотведения
		Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети
5.4.1	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ИОС4.1	Часть 1. Отопление
5.5	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ИОС5	Подраздел 5. Сети связи
7	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства объектов капитального строительства
		Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации
13.1	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ПР	Подраздел 1. Предварительные работы
13.2.	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-КНИ	Подраздел 2. Комплексные научные исследования
13.3	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ОЧ	Подраздел 3. Обмерные чертежи
13.4	58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ДВ	Подраздел 4. Дефектная ведомость

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

- распоряжение КГИОП №10-548 от 02.09.2011 г. об определении предмета охраны объекта культурного наследия (Приложение №4);
- план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный 29.05.2002 г. (Приложение №4);

- копия свидетельства о регистрации права (Приложение №4);
- копия выписки из ЕГРН от 14.11.2023г. №КУВИ-001/2023-257491011 (Приложение № 4);
- копия охранного обязательства №3406 от 02.04.2002 г. и соглашения №1 и №2 (Приложение №4);
- задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 01-52-1510/ 20 от 11.08.2020 г. (Приложение №4);
- техпаспорт на здание и поэтажные планы ПИБ (Приложение №4);
- проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А – «Приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 26, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования помещений 6-го этажа)», разработанная ООО «СевЗапСтройПроект», в 2022 г. (Шифр: 58/22/ЗКЭ/223/ЕД), в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы.

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

Экспертируемая проектная документация была подана на согласование в КГИОП совместно с настоящим заключением экспертизы от 28.02.2023 г. и отозвана заказчиком с целью устранения технических ошибок, в связи с чем экспертная комиссия возобновила процесс проведения экспертизы с 08.07.2023 г. по 12.07.2023 г.

В связи с выявлением замечаний КГИОП к акту экспертизы и к проектной документации при повторном рассмотрении – письмо КГИОП от 20.10.2023 г. №01-24-2082/23-0-1, экспертной комиссией принято решение о повторном возобновлении экспертизы с 14.11.2023 г. по 21.11.2023 г. с целью устранения замечаний к настоящему акту экспертизы и с целью повторного рассмотрения экспертируемой документации с устраненными замечаниями.

По результатам рассмотрения и анализа проекта, экспертами сделан вывод, что замечания, изложенные в письме КГИОП устранены.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения экспертизы, отсутствуют.

Обстоятельства, повлиявшие на результаты экспертизы отсутствуют.

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

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

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- историко-библиографические изыскания, по результатам которых составлена краткая историческая справка и альбом иконографических материалов (Приложение №1 и №2);
- визуальный осмотр объекта и натурная фотофиксация фасадов и помещений 6-го этажа, фотограф – государственный эксперт М.С. Лавриновский (Приложение № 3);
- анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком.

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

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

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

«Дом А.Г. фон Нидермиллера» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А включен в список выявленных объектов в соответствии с Приказом КГИОП от 20.02.2001 г. №15 (Приложение №4).

Предмет охраны объекта культурного наследия определен распоряжением КГИОП №10-548 от 02.09.2011 г. (Приложение №4).

План границ объекта утвержден КГИОП 29.05.2002 г. (Приложение №4).

Имеется учетная карточка (Приложение №4).

Оформлено охранное обязательство №3406 от 02.04.2002 г., дополненное соглашениями №1 и №2 (Приложение №4).

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

**XVIII в.- первая половина XIX в.** – период формирования межевание участка. В этот период застраивалась восточная часть прямоугольного в плане владения, выходящая на 1-ю линию ВО, где был возведен каменный лицевой флигель

**1860-е гг.** - участок принадлежал часовому мастеру Роберту Гейнаму. В этот период западная часть участка была застроена малоэтажными служебными постройками, большинство из которых были деревянными. Известно, что в каменном лицевом доме во второй половине XIX века проживали в основном преподаватели университета и Академии художеств.

**1913 г.** - участок приобрел А.Г. фон Нидермиллер в 1913 г. со всеми находившимися на нем постройками специально под строительство доходного дома. По разрешению Санкт-Петербургской Строительной управы старые постройки предыдущего периода были снесены, освобождая площадь участка для нового строительства. Проектирование было поручено архитектору М.Ф. Переулочному, который в 1915 г. закончил проект 6-ти-этажного с мансардой дома. Чертежи сохранились в ЦГИА СПб. Судя по генплану (Приложение №2, илл.1), пятно застройки имело сложную плановую конфигурацию: к П-образному восточному корпусу, выходившему на 1-ю линию, с запада примыкал Т-образный жилой флигель, выходивший фасадом в Соловьевский переулок (ныне ул. Репина). Все здание имело сложную систему внутренних дворов, соединенных арочными проездами. Строительство было завершено в один строительный сезон. Лицевой фасад корпуса, выходившего на 1-ю линию, был решен в формах эклектики с элементами модерна. В доме Нидермиллера было пять лестниц, из которых четыре предполагалось оснастить лифтами. В западной части здания, выстроенной в три и шесть этажей, находились жилые помещения – небольшие квартиры для сдачи внаем. Восточная 6-ти-этажная с мансардой часть здания, использовалась под различные функции. Так в первом этаже находились магазины, второй использовался под конторы. В остальных этажах находились многокомнатные квартиры, предназначенные для богатых жильцов, состоявшие из большого количества комнат, и отличавшиеся удобством планировки, богатством декоративной отделки и комфортом.

**1917 г.** - А.Г. фон Нидермиллер продал свой дом. При новом владельце - В.М. Клифусе - в большом помещении первого этажа, первоначально предназначавшемся под магазин, был оборудован зрительный зал с эстрадой и открыт кинематограф (с 1919 г. - рабочий кинематограф «Мысль»).

**1917 г. – сер. 1970-х гг.** - лицевой корпус дома №26 по 1-й линии использовался для размещения различных учебных и просветительских учреждений. Так в 1920-е гг. корпус был передан под Василеостровский филиал отделения рабфака университета, затем здесь размещалась 13-я трудовая школа для национальных меньшинств. Школы, меняя профиль и названия, находились до середины 1970-х гг. В лицевом корпусе проводились работы по приспособлению для новых нужд: осуществлялись перепланировки, для достижения дополнительной площади разбирались печи и камины в бывших жилых помещениях. Проводились также мелкие и локальные ремонты. Сведений о капитальном ремонте не имеется.

**1974 г.- настоящее время** – здание передано факультету журналистики ЛГУ (СПбГУ). На лицевом и дворовых фасадах изучаемого объекта повсеместно устанавливались новые металлопластиковые заполнения, выполненные с сохранением исторического рисунка расстекловки.

### ***10.2. Современное состояние объекта, собственник или пользователь объекта:***

«Дом А.Г. фон Нидермиллера» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А находится в Василеостровском районе, в квартале, ограниченном Средним проспектом Васильевского острова – на севере, ул. Репина (в исторический период – называлась Соловьевским переулком) – на западе, Большим проспектом – на юге, 1-й линией – на востоке.

Здание 3-6-ти-этажное (частично с мансардой), имеет сложную конфигурацию. Лицевой фасад и дворовые фасады корпуса, выходящего на 1-ю линию, решены в приемах модерна с элементами неоклассики. Фасад по 1-й линии оштукатурен терразитовой штукатуркой, оформлен штукатурным декором. Большинство оконных и дверных проемов – прямоугольной конфигурации. Заполнения оконных проемов – современные металлопластиковые, выполненные с сохранением первоначального рисунка расстекловки. Дверные заполнения главного входа, расположенного по центральной оси, – деревянные филленчатые, современные.

В настоящее время восточный 6-ти-этажный с мансардой корпус, выходящий на 1-ю линию, используется под учебные нужды – здесь располагается Высшая школа журналистики и массовых коммуникаций. Планировочная организация 1-го-6-го этажей представляет собой коридорную систему с членением на аудитории и сопутствующие помещения.

Помещения 6-го этажа ограничены историческими наружными и внутренними капитальными стенами. Перекрытие плоское. Исторические конструкции внутренних и наружных стен выполнены из полнотелого кирпича глиняного обожженного кирпича на известковом растворе.

Вход в помещения 6-го этажа осуществляется с площадки главной лестницы (Л-1). Исторические интерьеры не сохранились. В помещениях 6-го этажа не зафиксировано элементов ценной архитектурно - художественной отделки (Приложение №3, фото 3-14).

Ремонт выполнен с применением современных отделочных материалов: стены оштукатурены и окрашены, полы – линолеумные, ламинатные; потолки – подшивные; межкомнатные двери – современные.

Объект находится в собственности Российской Федерации; на правах оперативного управления передан в пользование Федерального государственного бюджетного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский Государственный университет» (См. Приложение №4).

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

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

2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569.

3) Копия Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 01-52-1510/20 от 11.08.2020 г.

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

5) Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, культурную ценность. Справочник. Под редакцией Кирикова Б.М. СПб. 2001.

6) Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Справочник/Под ред. Б.М. Кирикова. - СПб. 1996.

7) Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. / Сост. Г.Ю. Никитенко, В.Д. Соболев. СПб. 2002.

8) ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Чертежи и планы дома Р. Гейнама /А. Нидермиллера, 1-я линия, д.26. 1861- 1917 гг.

9) Письмо КГИОП от 20.10.2023 г. №01-24-2082/23-0-1.

## **12. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы:**

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

- Проектная документация разработана ООО «СевЗапСтройПроект» (лицензия №МКРФ 22462 от 29 июля 2022 г.).

- Проект выполнен с целью приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А. Проектом предусматривается ремонт и приспособление для современного использования и ремонт помещений в объеме 6-ого этажа лицевого корпуса по 1-й линии ВО.

- При подготовке проектной документации специалистами ООО «СевЗапСтройПроект» выполнен комплекс исследований с целью получения исходных данных для разработки и обоснования проектных решений.

Проведены историко-архивные и библиографические изыскания для выявления исторических сведений и изображений объекта в необходимом объеме. Краткая историческая справка и исторические изображения представлены в составе текстовой части пояснительной записки в разделе 1.1 (Пояснительная записка. Текстовая часть. Шифр 58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ПЗ1). Проведены обмерные работы и фотофиксация существующего состояния помещений 6-го этажа, которые дали необходимую исходную информацию об основных параметрах объекта проектирования (См. раздел 13.1. Шифр 58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ПР – Предварительные работы, раздел 13.3 Шифр 58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ОЧ – Обмерные чертежи).

В рамках проекта проведено техническое обследование строительных конструкций (см. Раздел 13. Подраздел 2. Шифр: 58/22/ЗКЭ/223/ЕД-КНИ). По итогам обследования сделаны выводы о состоянии несущих и ограждающих конструкций здания в границах проектирования. Внутренние и наружные несущие стены выполнены из кладки полнотелого глиняного кирпича на известняковом растворе. Общее техническое состояние конструкций стен определено как ограниченно-работоспособное. Перекрытие 6-го этажа объекта обследования – плоское, в качестве несущих элементов использованы двутавры с деревянным заполнением. Поверх металлических элементов устроена бетонная плита, армированная стержнями диаметром около 10 мм, которая устроена по несъемной опалубке.

По результатам поверочного расчета конструкции перекрытия установлено, что прочность конструкции не обеспечена. По результатам поверочного расчета усиленной конструкции перекрытия установлено, что прочность конструкции обеспечена.

По результатам проведенного обследования установлено следующее:

Исходя из результатов обследования, техническое состояние кирпичных стен объекта обследования оценивается как ограниченно–работоспособное.

По результатам обследования перекрытия оценивается как недопустимое. Существует риск обрушения подшивки потолка помещений 6-го этажа, но нет риска обрушения несущих конструкций.

Исходя, из результатов обследования техническое состояние объекта обследования в целом согласно ГОСТ Р 55567-2013 оценивается как недопустимое. При выполнении работ по перекрытиям и при восстановительном ремонте отделки помещений, рекомендуется также восстановить электроосвещение, электропроводку освещения, силовую проводку, подключение специального оборудования, слаботочные системы, систему пожарной безопасности.

По результатам комплекса исследований получены исходные данные для разработки и обоснования проектных решений.

• Проектом предлагаются следующие архитектурные решения (изложены в разделе 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения, шифр 58/22/ЗКЭ/223/ЕД-АР), а также решения по ремонту несущих и ограждающих конструкций (изложены в разделе 4. Конструктивные решения, шифр 58/22/ЗКЭ/223/ЕД-КР).

**1) Ремонт несущих и ограждающих конструкций:**

- усиление балок перекрытия;
- противопожарная и антикоррозионная обработка несущих элементов;
- замена отделки потолка с утеплением;
- ремонт кладки стен;
- замена отделки стен;
- перепланировка санитарного узла (демонтаж и монтаж перегородок);
- замена напольного покрытия;
- замена заполнений дверных проемов.

**2) Ремонт системы водоснабжения:**

- демонтаж существующих трубопроводов водоснабжения;
- замена стояка холодного водоснабжения в пределах этажа;
- расширение отверстий для гильз в кирпичных стенах;
- установка гильз из стальных труб;
- прокладка трубопроводов с изменением разводки сети в пределах санузла;
- монтаж изоляции трубопроводов, расположенных в полу;
- заделка отверстий;
- замена запорной арматуры на трубопроводах;

**3) Ремонт системы водоотведения:**

- демонтаж существующих трубопроводов водоотведения;
- демонтаж санитарно-технических приборов;
- замена стояка водоотведения в пределах этажа;
- пробивка отверстий в перекрытиях;
- установка гильз из стальных труб;

- прокладка трубопроводов с изменением разводки сети в пределах санузла;
- заделка отверстий.
- монтаж санитарно-технических приборов.

#### **4) Ремонт системы отопления:**

- демонтаж отопительных приборов;
- демонтаж существующих трубопроводов теплоснабжения;
- пробивка отверстий в перекрытиях;
- установка гильз из стальных труб;
- замена стояков теплоснабжения в пределах этажа;
- заделка отверстий;
- замена подводящих к отопительным приборам трубопроводов;
- замена отопительных приборов;
- установка арматуры.

#### **5) Работы по ремонту сетей электроснабжения здания:**

- демонтаж существующих групповых силовых сетей и сетей освещения 6-ого этажа;
- демонтаж электротехнического силового оборудования, устройств освещения и электроустановочных изделий;
- демонтаж щитов ЩО 6.1 и ЩО6.2;
- монтаж кабельных линий групповых сетей и сетей освещения: пробивка и сверление отверстий в стенах и перекрытиях; затягивание кабеля в трубы; монтаж труб; заделка отверстий;
- сборка новых щитов ЩО6.1 и ЩО6.2;
- установка групповых щитов ЩО6.1, ЩО6.2 в существующие ниши;
- монтаж новых осветительных приборов, установочных изделий и электротехнических устройств;
- пуско-наладочные испытания.

#### **б) Перечень работ по ремонту слаботочных систем:**

- демонтаж кабельных сетей связи, оконечных устройств и устройств управления;
- монтаж новых кабельных сетей;
- монтаж существующих устройств.

Все кабели прокладываются в ПВХ-гофротрубах за подвесным потолком, частично в кабельных каналах. Спуск кабелей по стенам предусмотрено выполнить скрыто в штробах, либо в пластиковых кабельных каналах.

Проектом не предусмотрено изменение объемно-пространственных и архитектурных решений здания, в том числе изменения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Существующая планировка помещений в габаритах капитальных стен и архитектурный облик здания сохраняется. Выполняется перепланировка санитарного узла с целью увеличения количества кабинок.

Проектные решения разработаны согласно заданию на проектирование и на основании выводов технического заключения.

- Проектная документация, представленная на экспертизу, была проанализирована экспертами в части соответствия проектных решений требованиям сохранения элементов предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон



Нидермиллера» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А, определенного распоряжением КГИОП №10-548 от 02.09.2011 г. (Приложение №4).

Перечисленные работы не оказывают негативного влияния на элементы предмета охраны выявленного объекта культурного наследия, утвержденного Распоряжением КГИОП №10-548 от 02.09.2011 г., указанный в пункте 2 «Конструктивная система здания», а именно: «исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий».

Поскольку в помещениях 6-го этажа не имеется охраняемой ценной архитектурно-художественной отделки, предложенные работы по декоративной отделке и прокладке сетей возможны и не оказывают негативного влияния на выявленный объект культурного наследия в целом.

- В составе проекта разработан «Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия» (см. Раздела 13.1. Шифр 58/22/ЗКЭ/223/ЕД-ПР Предварительные работы). Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

1) Выполнение научно-исследовательских работ по обследованию технического состояния существующих систем электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, состояние несущих и ограждающих конструкций (6 этаж).

2) Перечень работ по ремонту сетей электроснабжения здания:

- демонтаж существующих групповых силовых сетей и сетей освещения 6-ого этажа;
- демонтаж электротехнического силового оборудования, устройств освещения и электроустановочных изделий;
- демонтаж щитов ЩО 6.1 и ЩО6.2;
- монтаж кабельных линий групповых сетей и сетей освещения: пробивка и сверление отверстий в стенах и перекрытиях; затягивание кабеля в трубы; монтаж труб; заделка отверстий;
- сборка новых щитов ЩО6.1 и ЩО6.2;
- установка групповых щитов ЩО6.1, ЩО6.2 в существующие ниши;
- монтаж новых осветительных приборов, установочных изделий и электротехнических устройств;
- пуско-наладочные испытания.

3) Перечень работ по ремонту слаботочных систем:

- демонтаж кабельных сетей связи, оконечных устройств и устройств управления;
- монтаж новых кабельных сетей;
- монтаж существующих устройств.

4) Перечень работ по ремонту сетей водоснабжения здания в соответствии с их последовательностью:

- демонтаж существующих трубопроводов водоснабжения;
- расширение отверстий для гильз в кирпичных стенах;
- установка гильз из стальных труб;
- замена стояка холодного водоснабжения в пределах этажа;
- прокладка трубопроводов с изменением разводки сети в пределах санузла;
- монтаж изоляции трубопроводов, расположенных в полу;

- заделка отверстий;
- замена запорной арматуры на трубопроводах;

5) Перечень работ по ремонту сетей водоотведения здания в соответствии с их последовательностью:

- демонтаж существующих трубопроводов водоотведения;
- демонтаж санитарно-технических приборов;
- пробивка отверстий в перекрытиях;
- установка гильз из стальных труб;
- замена стояка водоотведения в пределах этажа;
- прокладка трубопроводов с изменением разводки сети в пределах санузла;
- заделка отверстий.
- монтаж санитарно-технических приборов.

6) Перечень работ по ремонту сетей отопления здания в соответствии с их последовательностью:

- демонтаж отопительных приборов;
- демонтаж существующих трубопроводов отопления;
- пробивка отверстий в перекрытиях;
- установка гильз из стальных труб;
- замена стояков отопления в пределах этажа;
- заделка отверстий;
- замена подводящих к отопительным приборам трубопроводов;
- замена отопительных приборов;
- установка арматуры.

7) Перечень работ по ремонту несущих и ограждающих конструкций:

- усиление балок перекрытия;
- противопожарная и антикоррозионная обработка несущих элементов;
- замена отделки потолка с утеплением;
- ремонт кладки стен;
- замена отделки стен;
- перепланировка санитарного узла (демонтаж и монтаж перегородок);
- замена напольного покрытия;
- замена заполнений дверных проемов.

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

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 г. № 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 выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А.

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории

и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А, согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 г. №881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

• По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А – «Приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 26, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования помещений 6-го этажа)» (Шифр: 58/22/ЗКЭ/223/ЕД), ООО «СевЗапПроект», 2022 г. установлено следующее:

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

2) Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 11.08.2020 г. №01-52-1510/20 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, выданным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия - в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

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

4) Проектная документация соответствует Постановлению Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5. 6 Федерального закона №73-ФЗ, содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия.

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

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

7) При выполнении работ обеспечивается сохранение предмета охраны выявленного объекта культурного наследия, в соответствии с Распоряжением КГИОП №10-548 от 02.09.2011 г. (Приложение № 4) и в соответствии с положениями ст. 40. 42. 43. 44 Федерального закона № 73-ФЗ.

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

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

### 13. Вывод экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А – «Приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 26, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования помещений 6-го этажа)» (Шифр: 58/22/ЗКЭ/223/ЕД), разработанная ООО «СевЗапСтройПроект» в 2022 г., соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

### 14. Подписи экспертов и дата оформления заключения экспертизы:

<b>Председатель экспертной комиссии:</b>	<i><u>подписано усиленной квалифицированной электронной подписью</u></i>	Лавриновский М.С. (21 ноября 2023 г.)
<b>Ответственный секретарь экспертной комиссии:</b>	<i><u>подписано усиленной квалифицированной электронной подписью</u></i>	Кондакова Е.В. (21 ноября 2023 г.)
<b>Член экспертной комиссии:</b>	<i><u>подписано усиленной квалифицированной электронной подписью</u></i>	Хангу Л.А. (21 ноября 2023 г.)

### 15. Перечень приложений к заключению экспертизы.

Приложение № 1. Историческая справка.

Приложение № 2. Историческая иконография.

Приложение № 3. Материалы фотофиксации.

Приложение № 4. Документы, предоставленные заказчиком.

Приложение № 5. Протоколы заседания экспертной комиссии.

Приложение №6. Копии договоров с экспертами.

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

**Краткая историческая справка.**

Выявленный объект культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера» (современный адрес: Санкт-Петербург, 1-я линия ВО, д.26, лит.А) находится в восточной части Васильевского острова, в квартале, ограниченном Средним проспектом Васильевского острова – на севере, ул. Репина (в исторический период – называлась Соловьевским переулком) – на западе, Большим проспектом – на юге, 1-й линией – на востоке.

Межевание изучаемого участка формировалось в XVIII веке. Первоначально застраивалась восточная часть прямоугольного в плане владения, выходившая на 1-ю линию ВО, где был возведен каменный лицевой флигель.

В 1860-х гг. участок принадлежал часовому мастеру Роберту Гейнаму<sup>1</sup>. В этот период западная часть участка была застроена малоэтажными служебными постройками, большинство из которых были деревянными. Известно, что в каменном лицевом доме, выходившем на 1-ю линию, во второй половине XIX века проживали в основном преподаватели университета и Академии художеств<sup>2</sup>.

Возникновение изучаемого объекта связано с именем А.Г. фон Нидермиллера, отставного вице-адмирала. Александр Георгиевич фон Нидермиллер был участником Русско-японской войны 1904-1905 гг.; впоследствии возглавил Морской комитет Евангелистического общества и Комитет по созданию храма в память моряков, погибших в Русско-японской войне. А.Г. фон Нидермиллер бы также директором правления Русского акционерного общества «Руберойдъ» и членом правления и кандидатом в директора акционерного общества Русского Восточно-Азиатского пароходства.

А.Г. фон Нидермиллер приобрел в 1913 г. участок №26 по 1-й линии со всеми находившимися на нем постройками специально под строительство доходного дома. По разрешению Санкт-Петербургской Строительной управы старые постройки предыдущего периода были снесены, освобождая площадь участка для нового строительства. Проектирование было поручено архитектору М.Ф. Переулочному, который в 1915 г. закончил проект 6-ти-этажного с мансардой дома. Чертежи сохранились в ЦГИА СПб<sup>3</sup>. Судя по генплану (илл.1), пятно застройки имело сложную плановую конфигурацию: к П-образному восточному корпусу, выходившему на 1-ю линию, с запада примыкал Т-образный жилой флигель, выходивший фасадом в Соловьевский переулок (ныне ул.

<sup>1</sup> ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.1.

<sup>2</sup> Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. / Сост. Г.Ю. Никитенко, В.Д. Соболев. СПб. 2002. С. 156.

<sup>3</sup> ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. ЛЛ.14-30.

Репина). Все здание имело сложную систему внутренних дворов, соединенных арочными проездами.

Лицевой фасад восточного корпуса был решен в формах эклектики с элементами модерна (илл.2). Судя по поэтажным планам (илл.3-8), в доме было пять лестниц, из которых четыре предполагалось оснастить лифтами. В западной части здания, выстроенной в три и шесть этажей, находились жилые помещения – небольшие квартиры для сдачи внаем. Восточная бти-этажная с мансардой часть здания, использовалась под различные функции. Так в первом этаже находились магазины, второй использовался под конторы. В остальных этажах находились многокомнатные квартиры, предназначенные для богатых жильцов, состоявшие из большого количества комнат, и отличавшиеся удобством планировки, богатством декоративной отделки и комфортом (имелись ванны и ватерклозеты).

Строительство было завершено в один строительный сезон. А уже в начале 1917 г. А.Г. фон Нидермиллер продал свой дом. При новом владельце - В.М. Клифусе - в большом помещении первого этажа, первоначально предназначавшемся под магазин, был оборудован зрительный зал с эстрадой и открыт кинематограф (илл.10-12)<sup>4</sup> (с 1919 г. - рабочий кинематограф «Мысль»).

Таким образом, в период до 1917 г. изучаемый объект представлял собой типичное доходное владение. Квартиры сдавались внаем. Помещения 1-го и 2-го этажа в восточном лицевом корпусе были отданы под магазины, конторы и кинематограф.

В советский период лицевой корпус дома №26 по 1-й линии использовался для размещения различных учебных и просветительских учреждений. Так, в 1920-е гг. корпус был передан под Василеостровский филиал отделения рабфака университета, затем здесь размещалась 13-я трудовая школа для национальных меньшинств. Школы, меняя профиль и названия, находились до середины 1970-х гг. С 1974 г. здание передано факультету журналистики ЛГУ (СПбГУ).

В послевоенный период на объекте проводились работы по приспособлению для новых нужд: осуществлялись перепланировки, для достижения дополнительной площади разбирались печи и камин в бывших жилых помещениях. Проводились также мелкие и локальные ремонты. Сведений о капитальном ремонте не имеется.

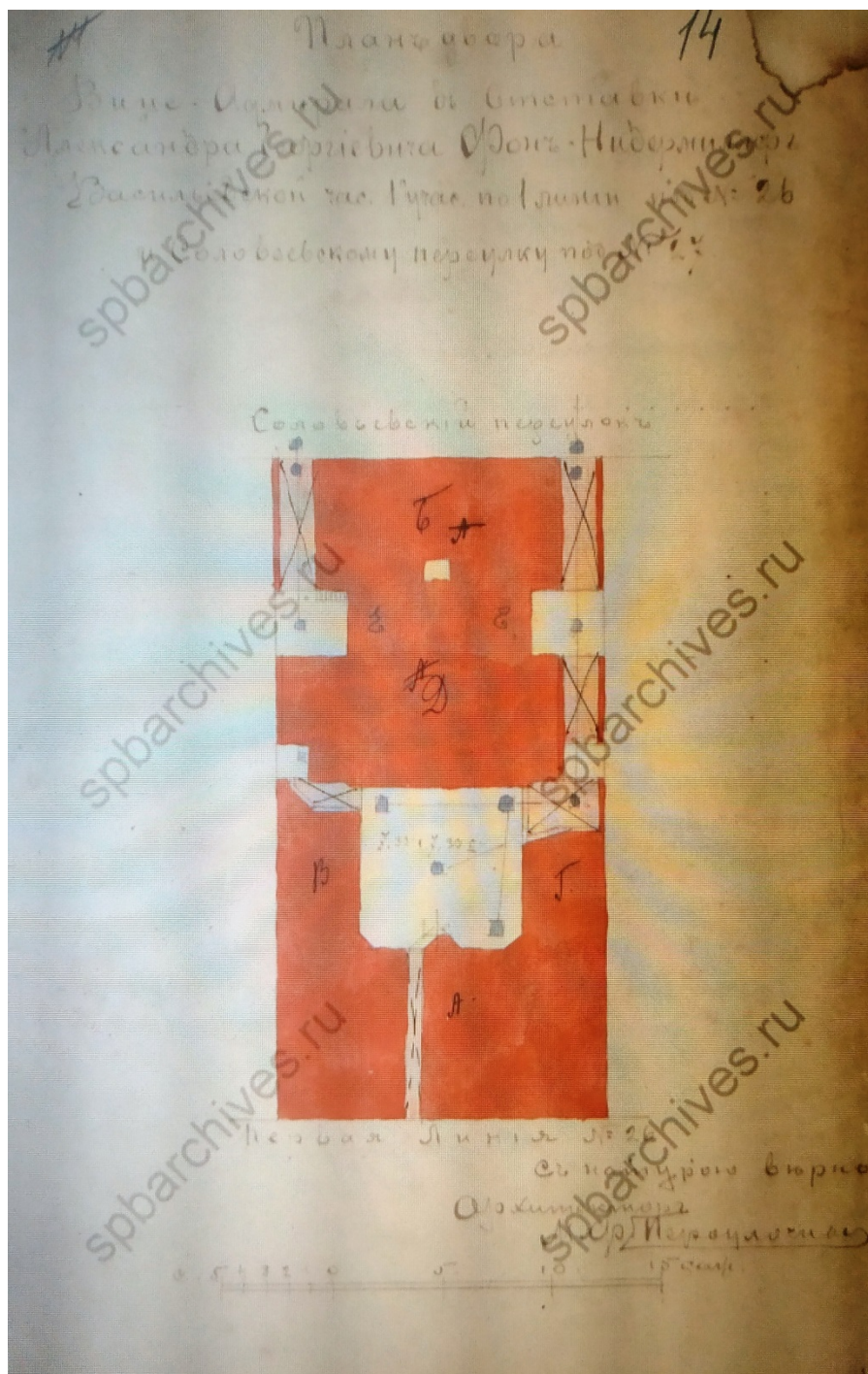
#### **Список источников и литературы.**

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Справочник/Под ред. Б.М. Кирикова. СПб. 1996.
2. Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. / Сост. Г.Ю. Никитенко, В.Д. Соболев. СПб. 2002.
3. Юхнева Е. Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. М. 2012.
4. Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб). Ф.513. Оп.102. Д.1470. Чертежи и планы дома Р.Гейнама / Нидермиллера, 1-я линия, д.26. 1861- 1917 гг.

<sup>4</sup> ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. ЛЛ.51-54.

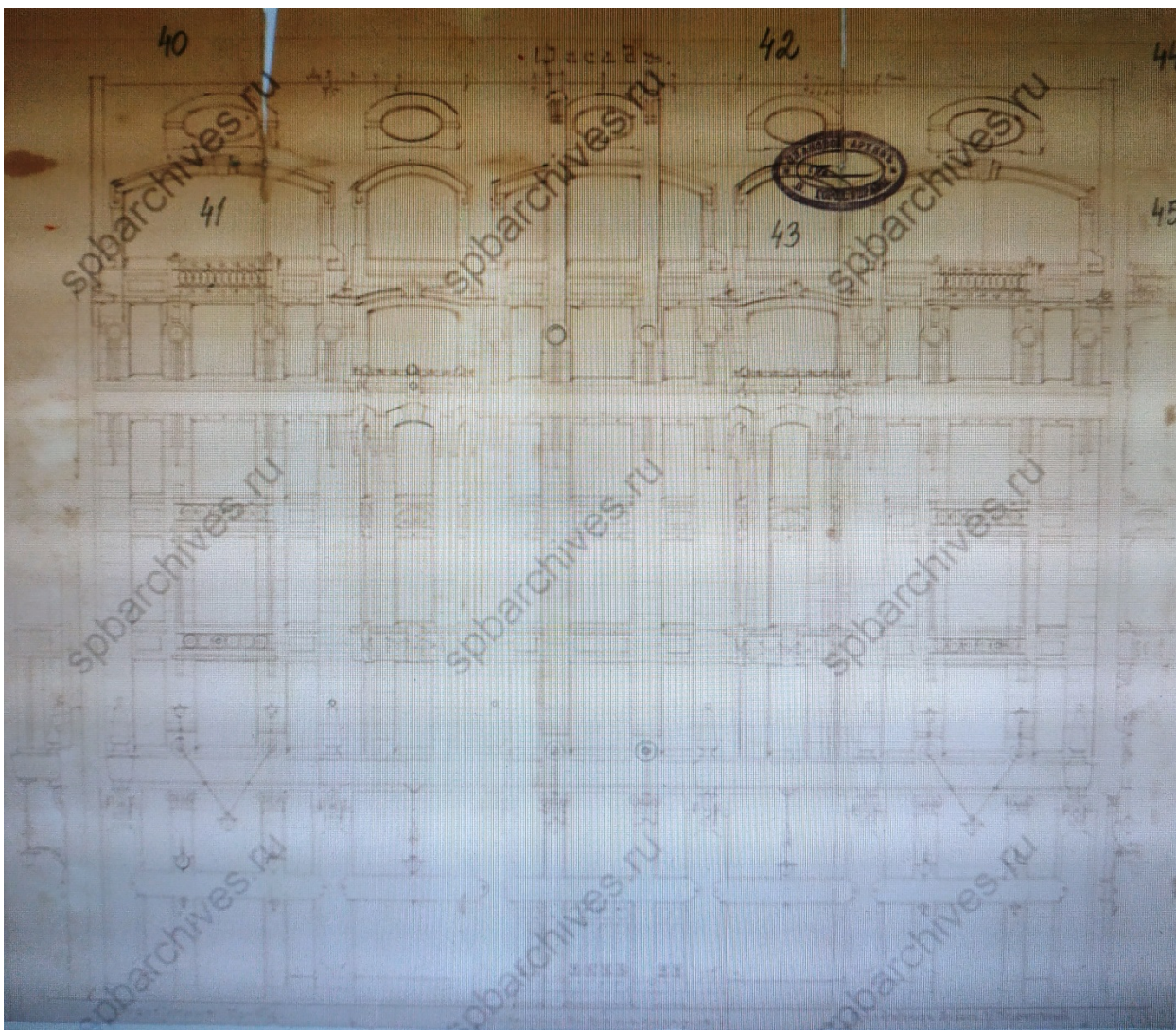
**Приложение №2 к Акту  
по результатам государственной  
историко-культурной  
экспертизы**

**Историческая иконография.**



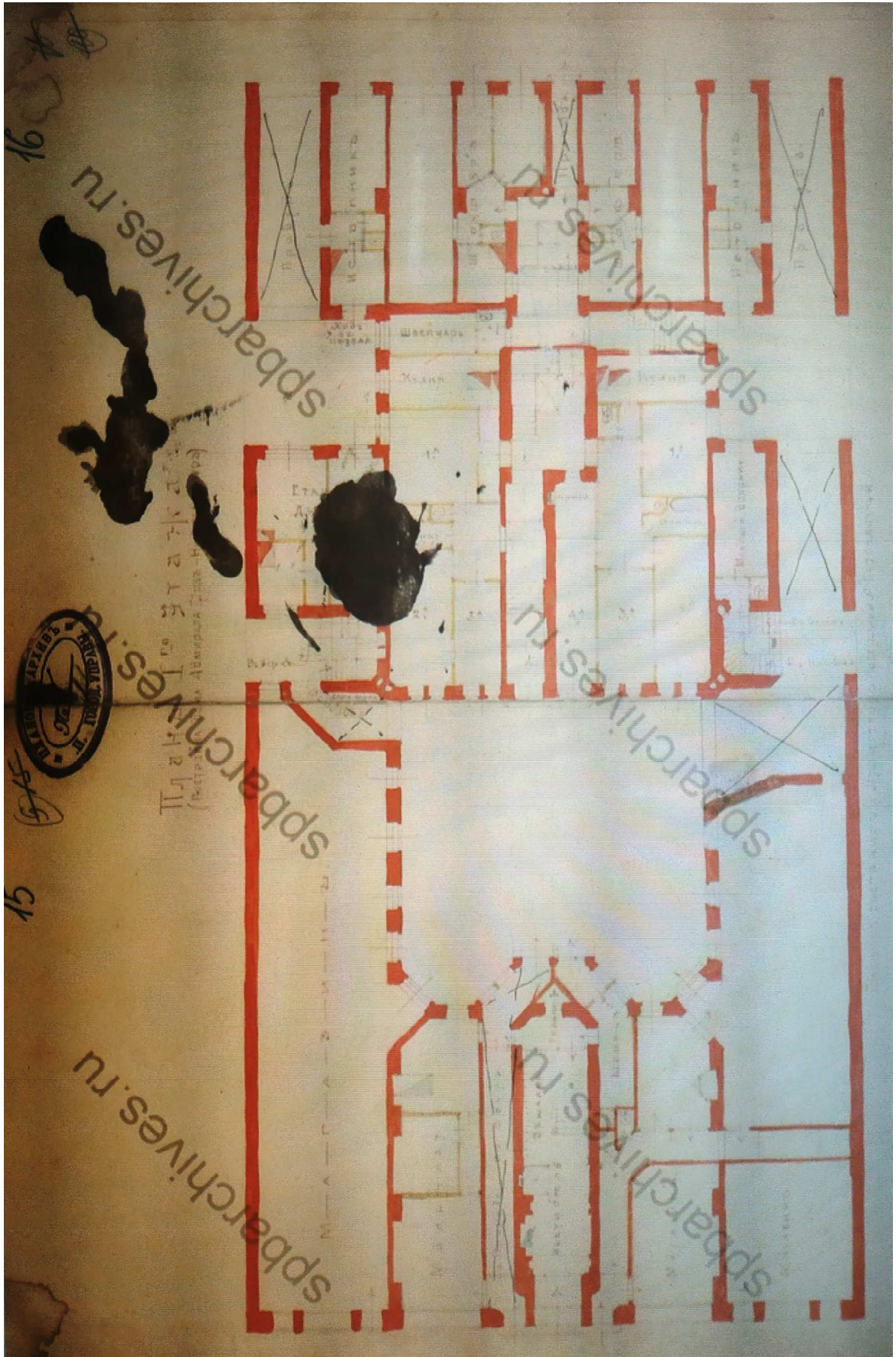
1. План двора вице-адмирала в отставке А.Г. фон-Нидермиллера с показанием предполагаемого к строительству дома. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.14.





2. Фасад по 1-й линии. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.42-45.



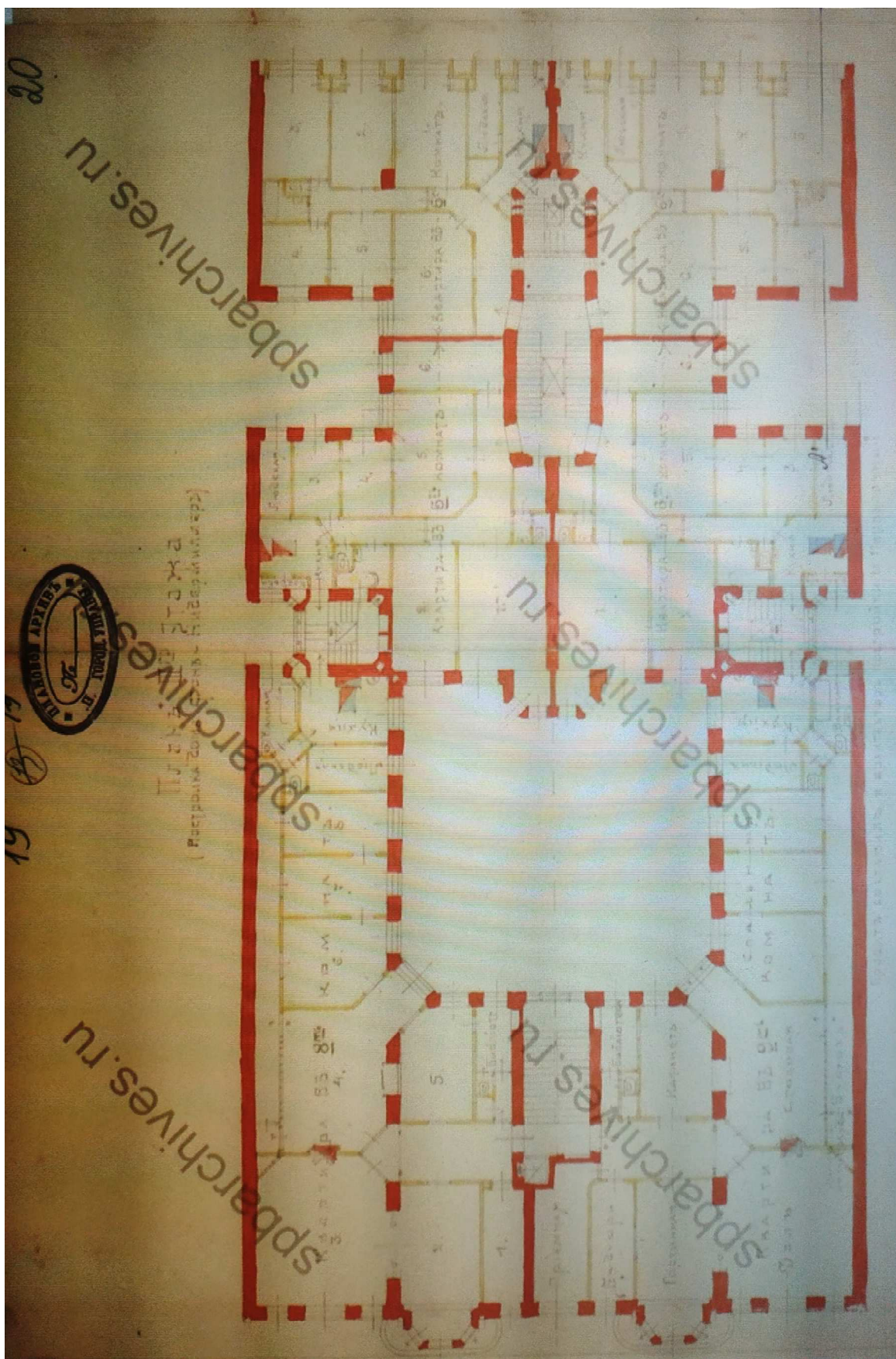


3. План 1-го этажа. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.15-16.



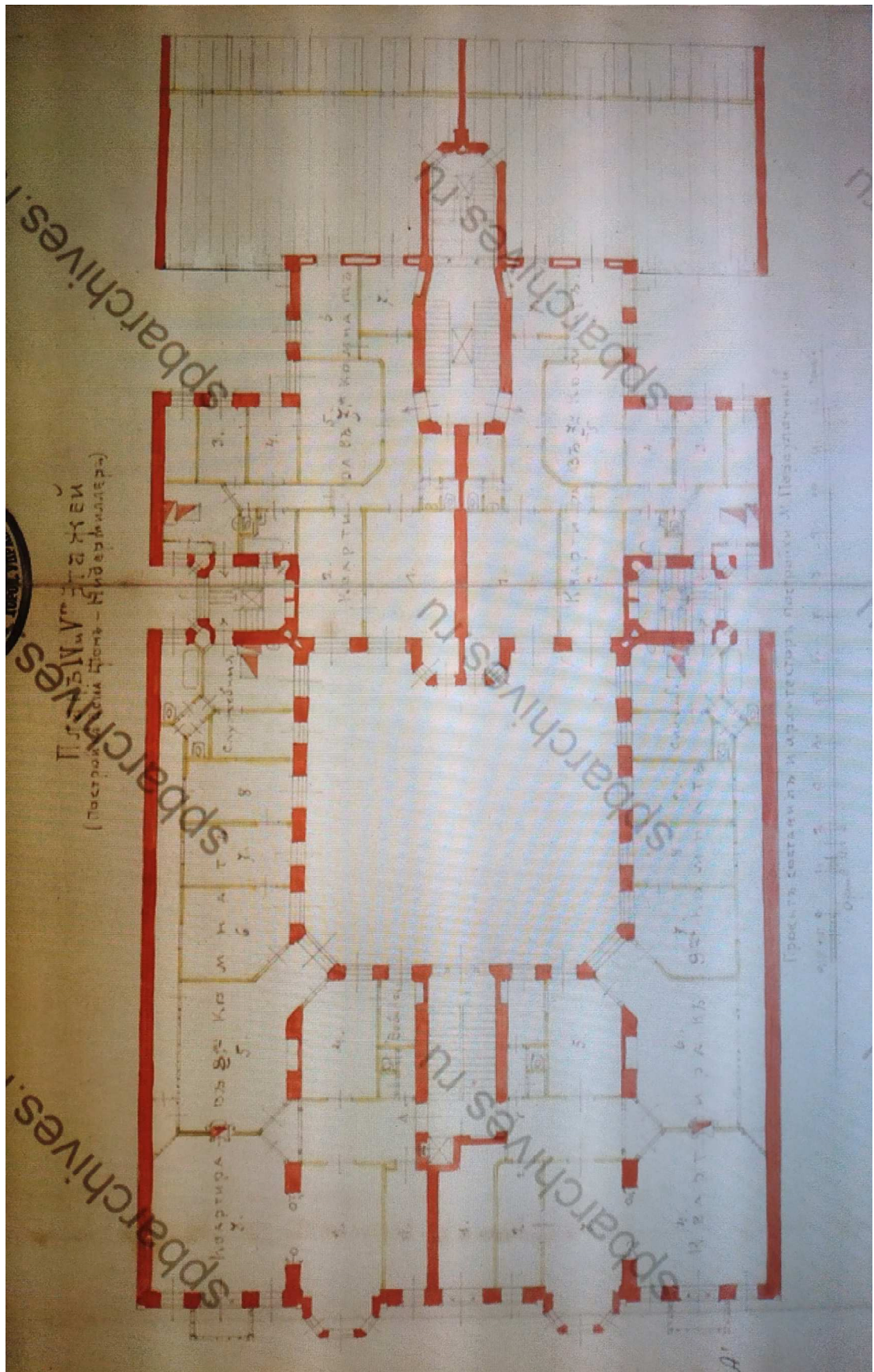






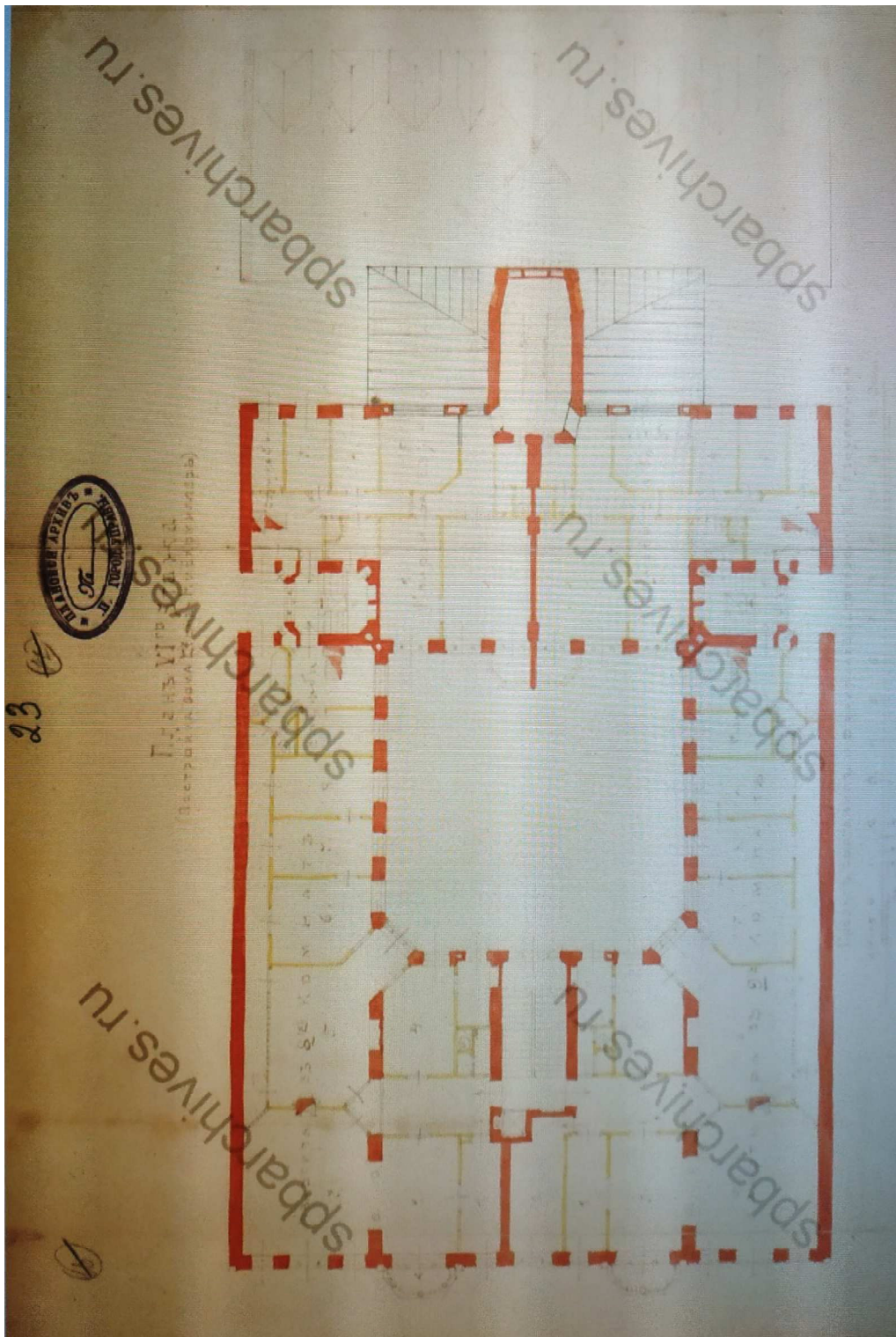
5. План 3-го этажа. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.19-20.



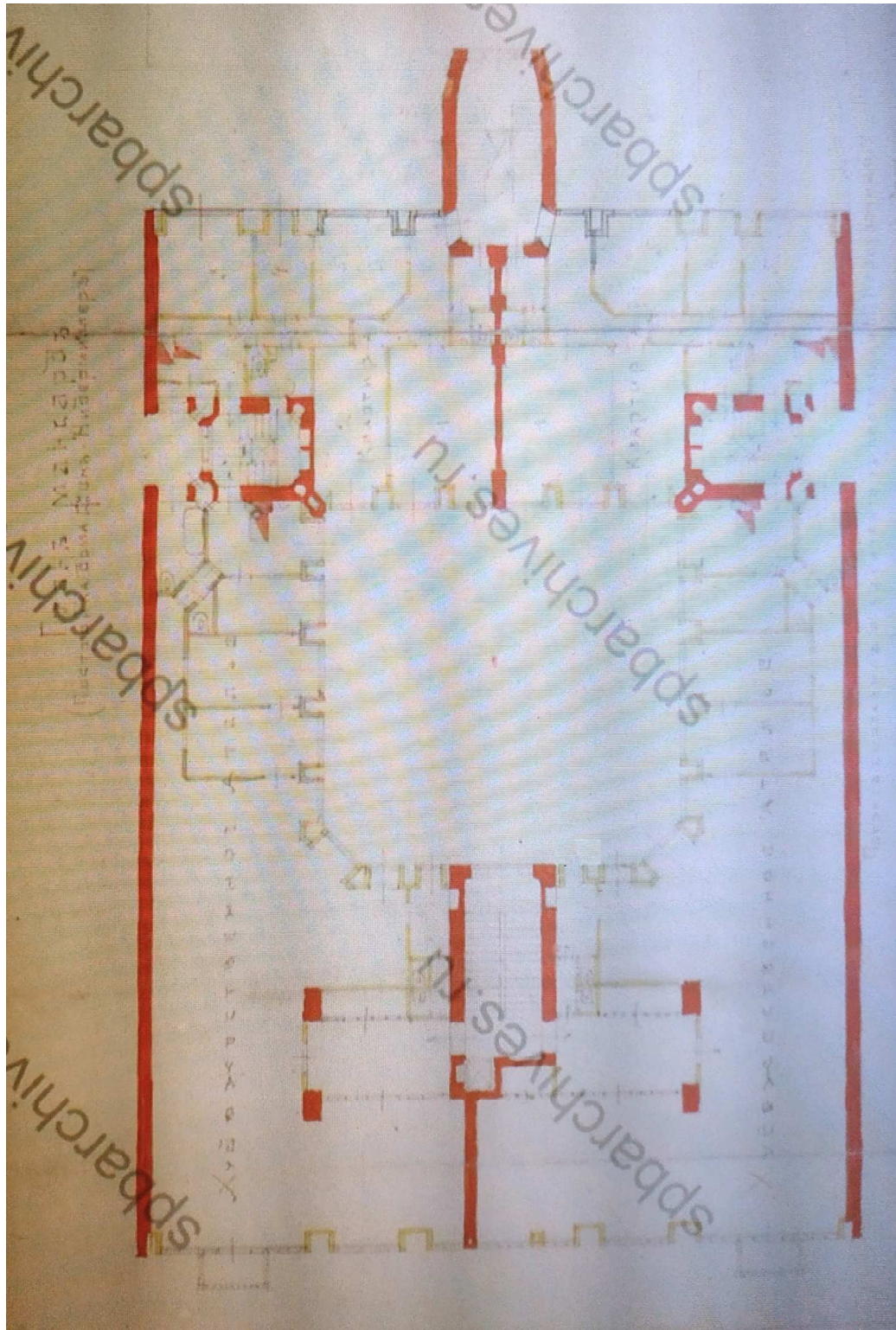


6. План 4 –го и 5-го этажей. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный. ЦГИА СПб. Ф.513.  
Оп.102. Д.1470. Л.20-21.



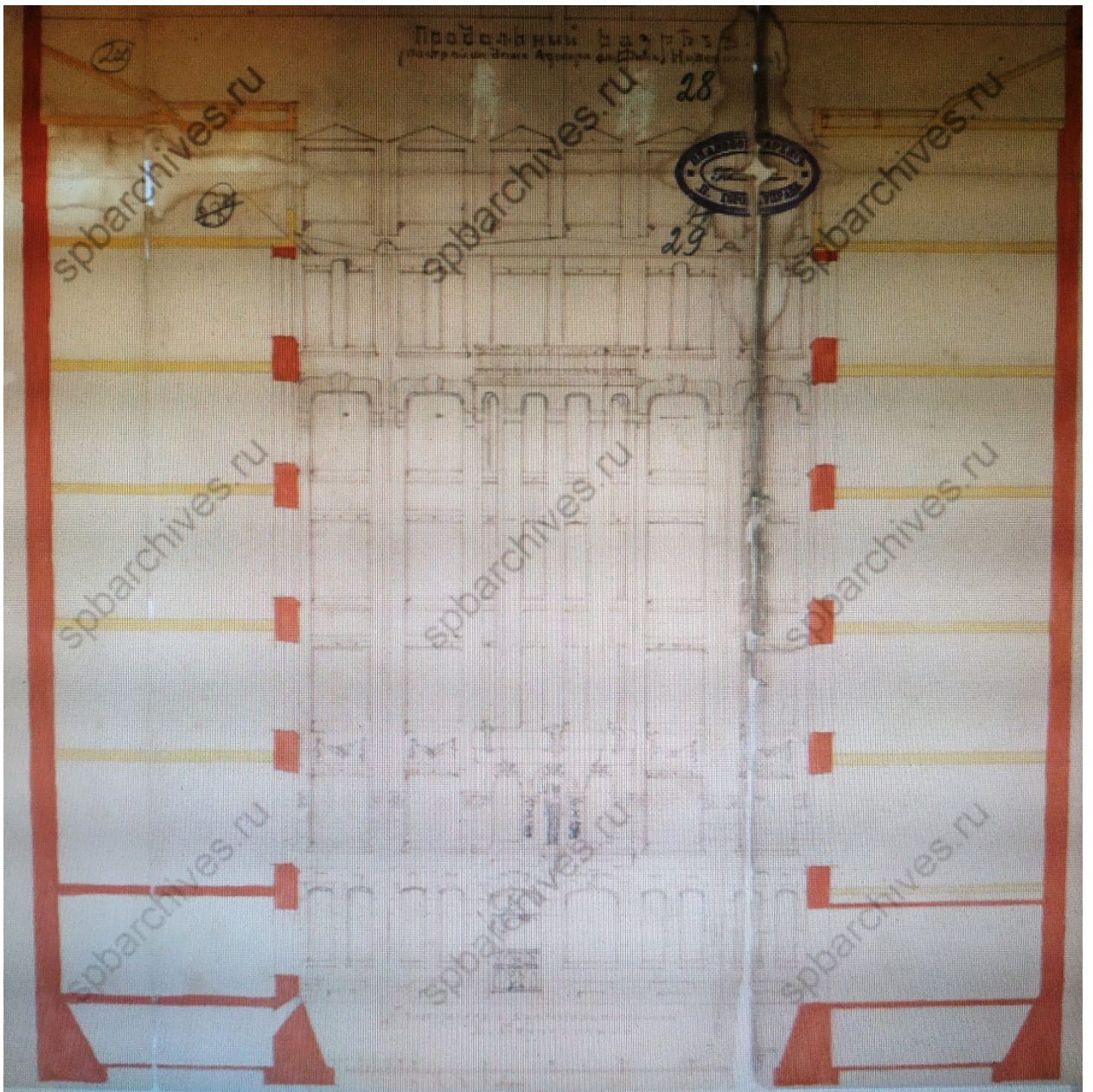


7. План 6-го этажа. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102.  
Д.1470. Л.23-24.



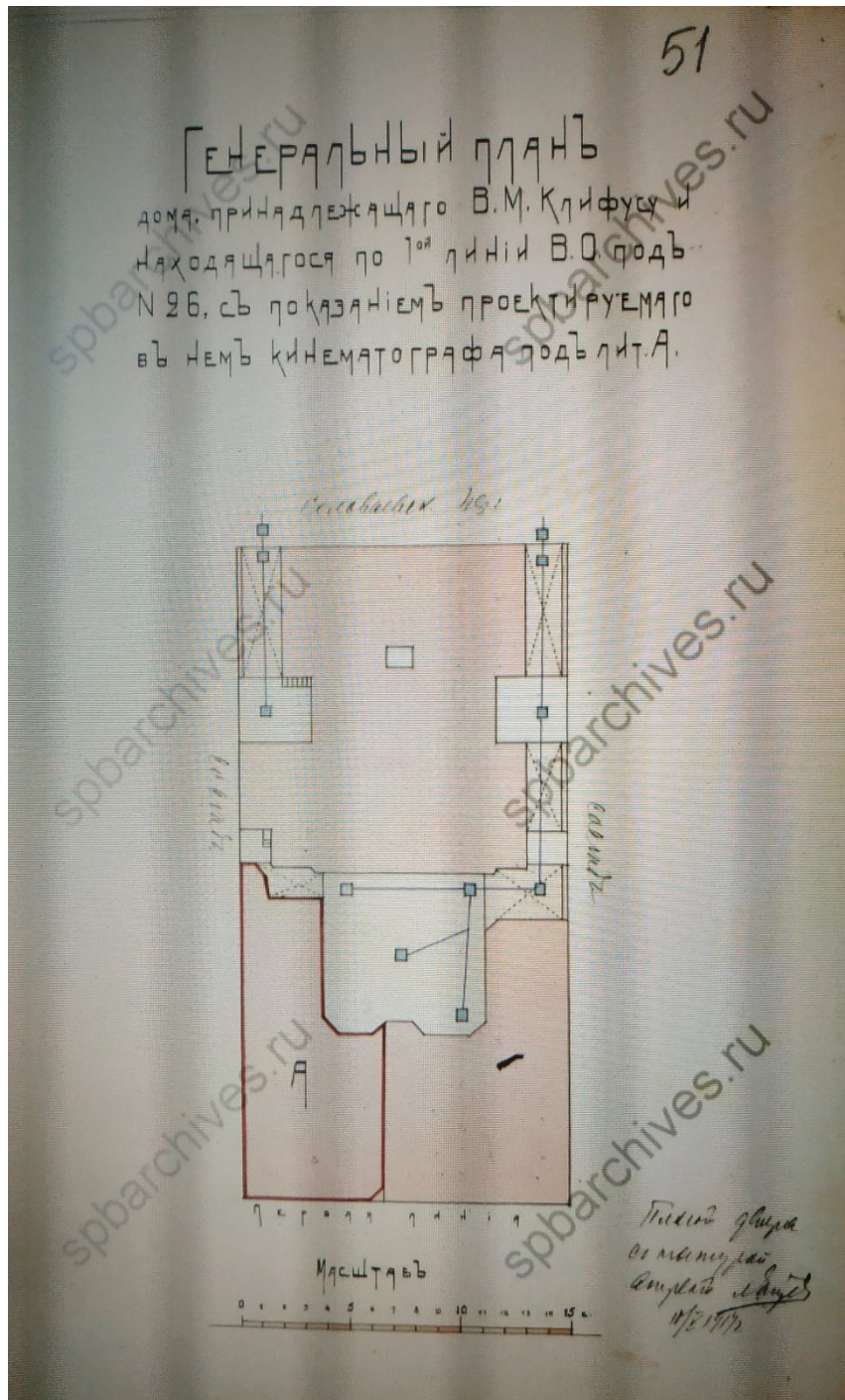
8. План мансардного этажа. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный ЦГИА СПб. Ф.513.  
Оп.102. Д.1470. Л.25.



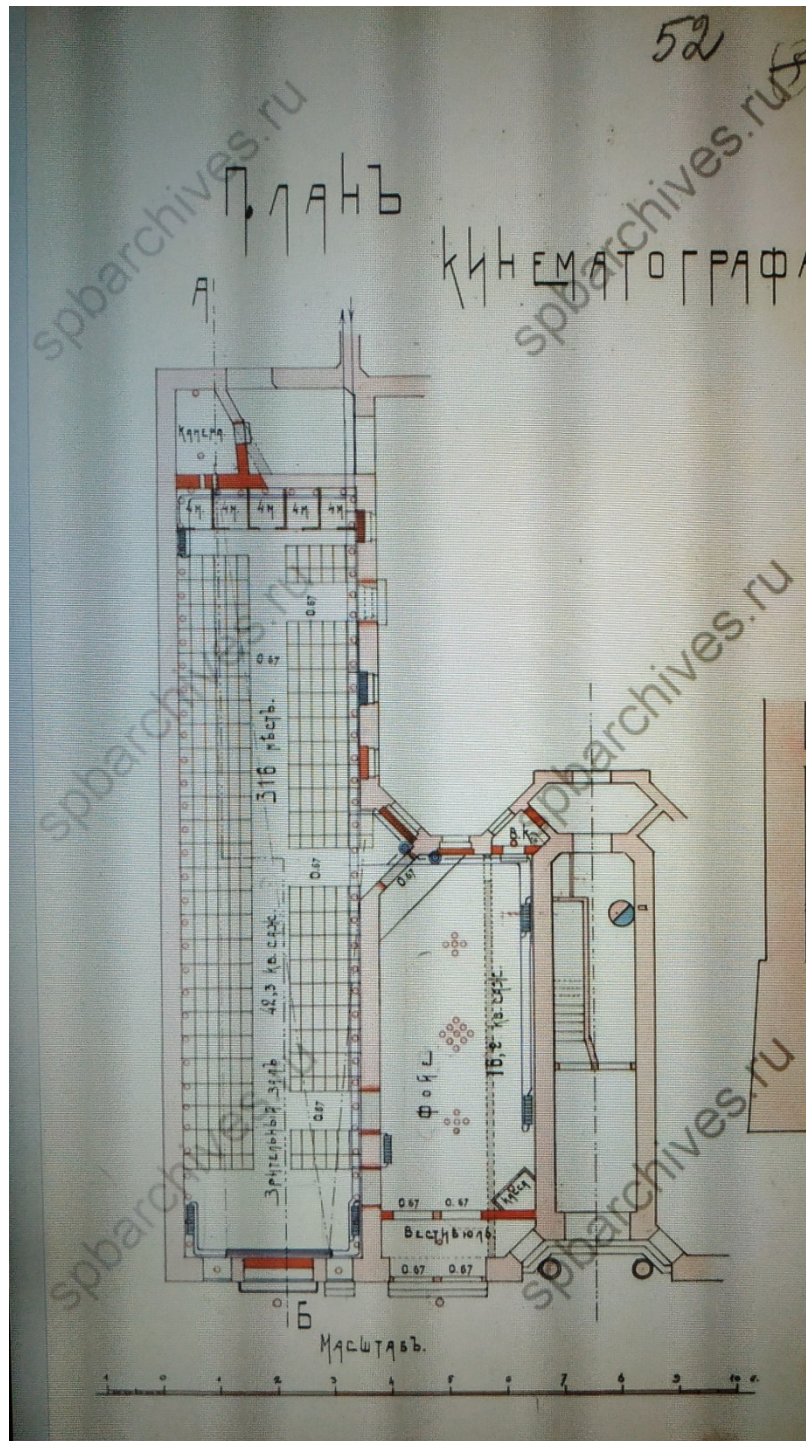


9. Продольный разрез. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.26-28.



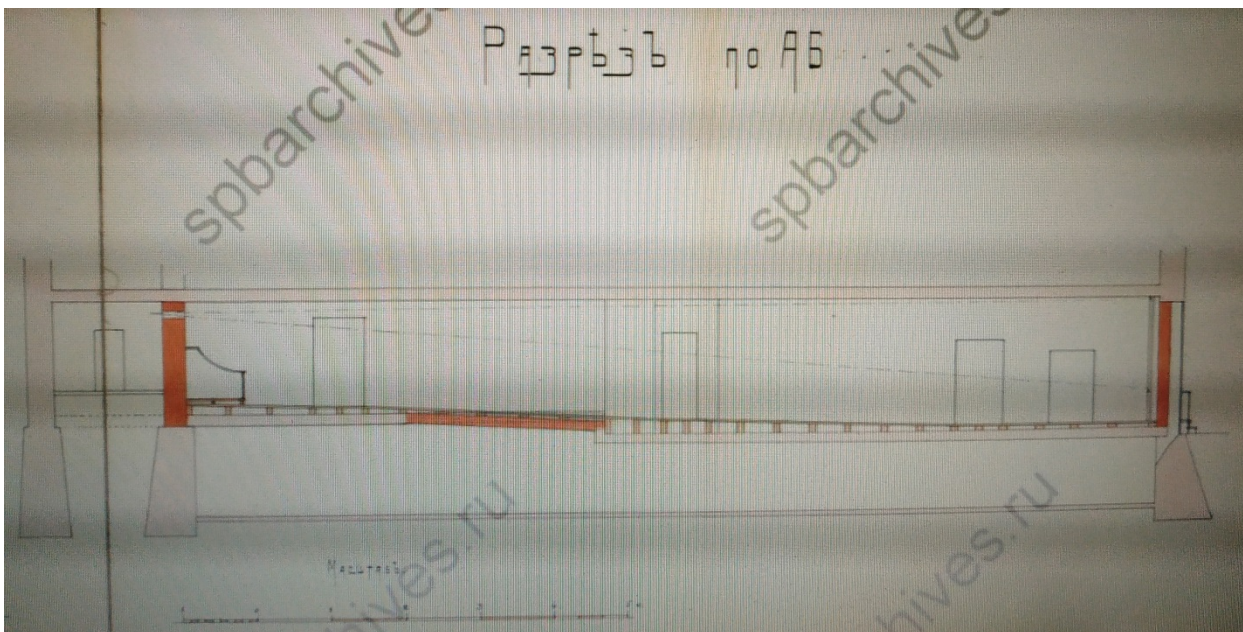


10. Генплан участка В.М. Клифуса с проектируемым в нем кинематографом. 1917 г.  
 ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.51.



11. План помещения 1-го этажа, с размещением кинематографа. 1917 г. ЦГИА СПб.  
Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.52.





12. Разрез помещения кинематографа. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470.  
Л.53-54.

### Список иллюстраций.

1. План двора вице-адмирала в отставке А.Г. фон Нидермиллера с показанием предполагаемого к строительству дома. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.14.
2. Фасад по 1-й линии. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.42-45.
3. План 1-го этажа. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.15-16.
4. План 2-го этажа. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.17-18.
5. План 3-го этажа. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.19-20.
6. План 4 –го и 5-го этажей. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.20-21.
7. План 6-го этажа. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.23-24.
8. План мансардного этажа. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.25.
9. Продольный разрез. 1915 г. Архитектор М.Ф. Переулочный ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.26-28.
10. Генплан участка В.М. Клифуса с проектируемым в нем кинематографом. 1917 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.51.
11. План помещения 1-го этажа, с размещением кинематографа. 1917 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.52.
12. Разрез помещения кинематографа. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.1470. Л.53-54.

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

Материалы фотофиксации.  
Съемка: эксперт Лавриновский М.С., 19.01. 2023 г.

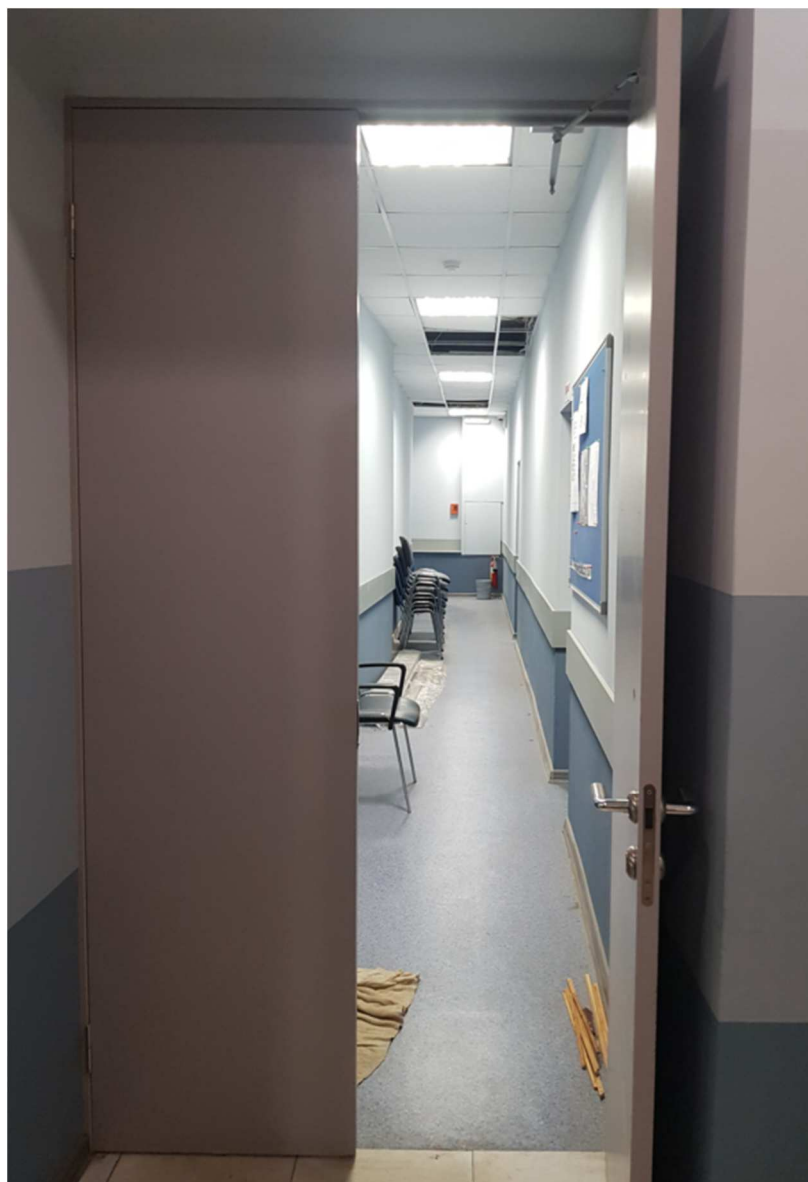


1. Общий вид лицевого фасада по 1-й линии ВО.





2. Вид дворового фасада.



3. 6-й этаж. Коридор северного крыла.



4. 6-й этаж. Коридор северного крыла.



5. 6-й этаж. Помещение северного крыла.

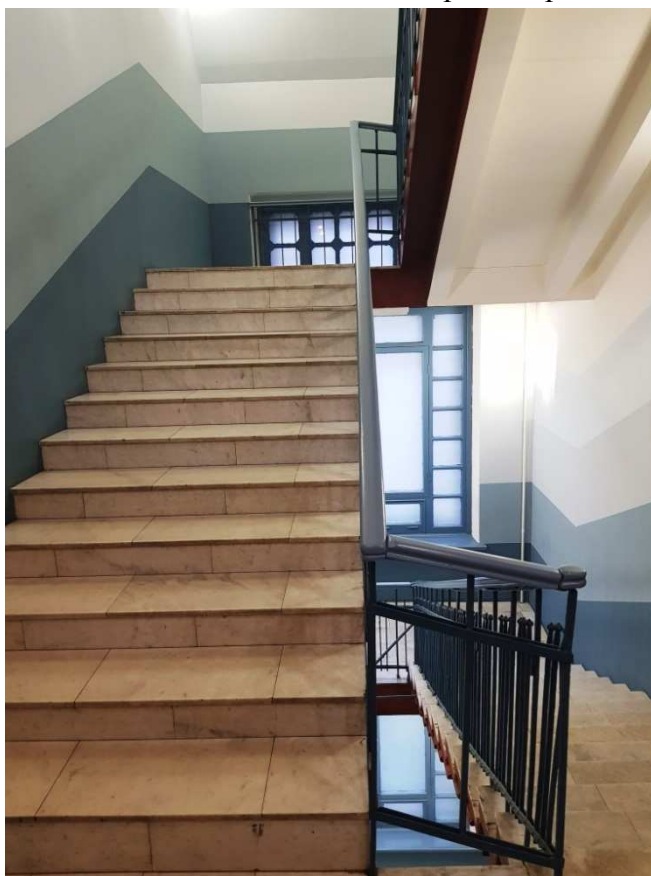


6. 6-й этаж. Кабинет в северном крыле.

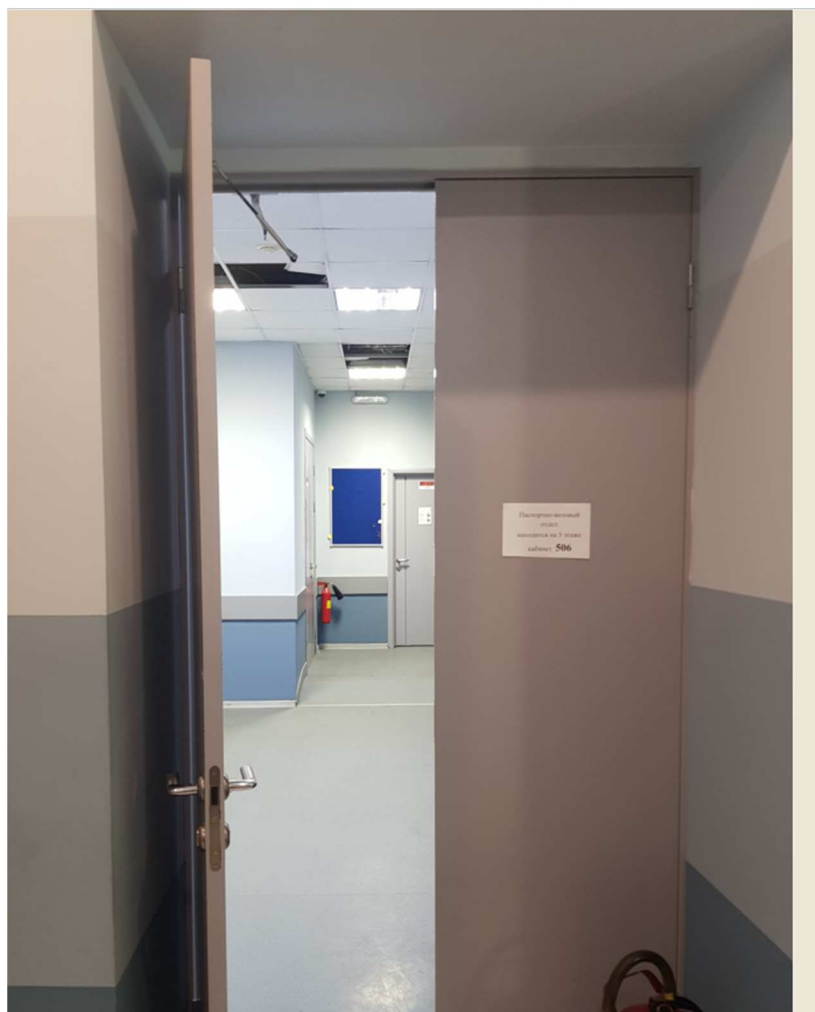




7. 6-й этаж. Помещение северного крыла.



8. Лестница Л-1. Вид с площадки 3-го этажа.



9. 6-й этаж. Коридор южного крыла.



10. 6-й этаж. Аудитория в южном крыле.



11. 6-й этаж. Кабинет в южном крыле.

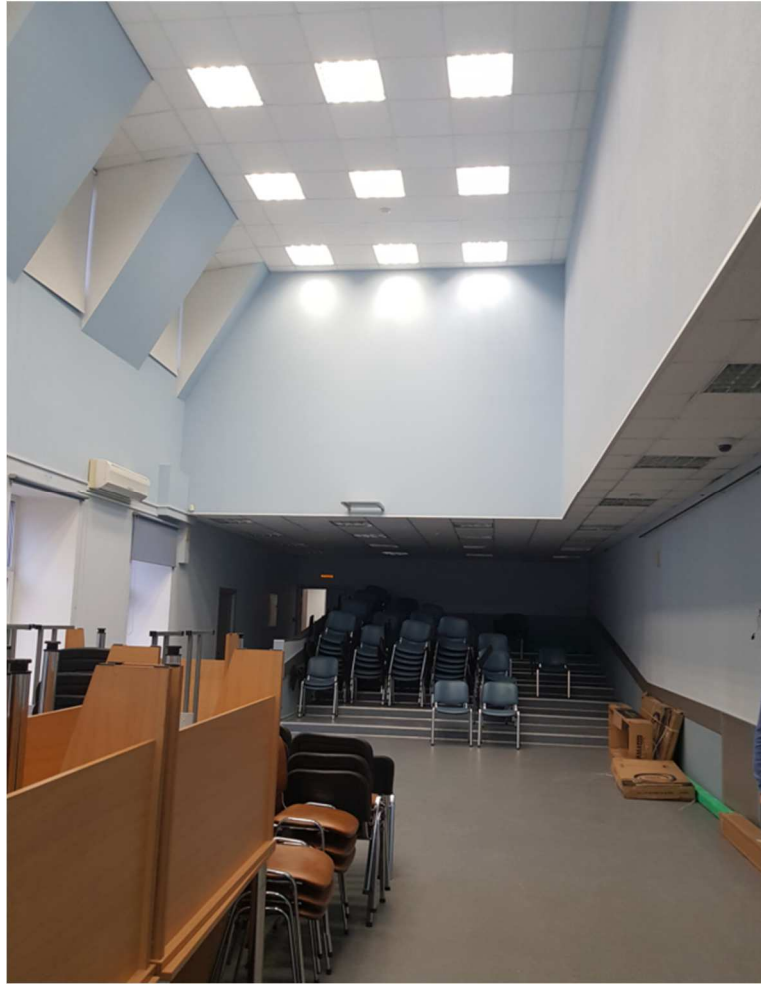




12. 6-й этаж. Кабинет в южном крыле.

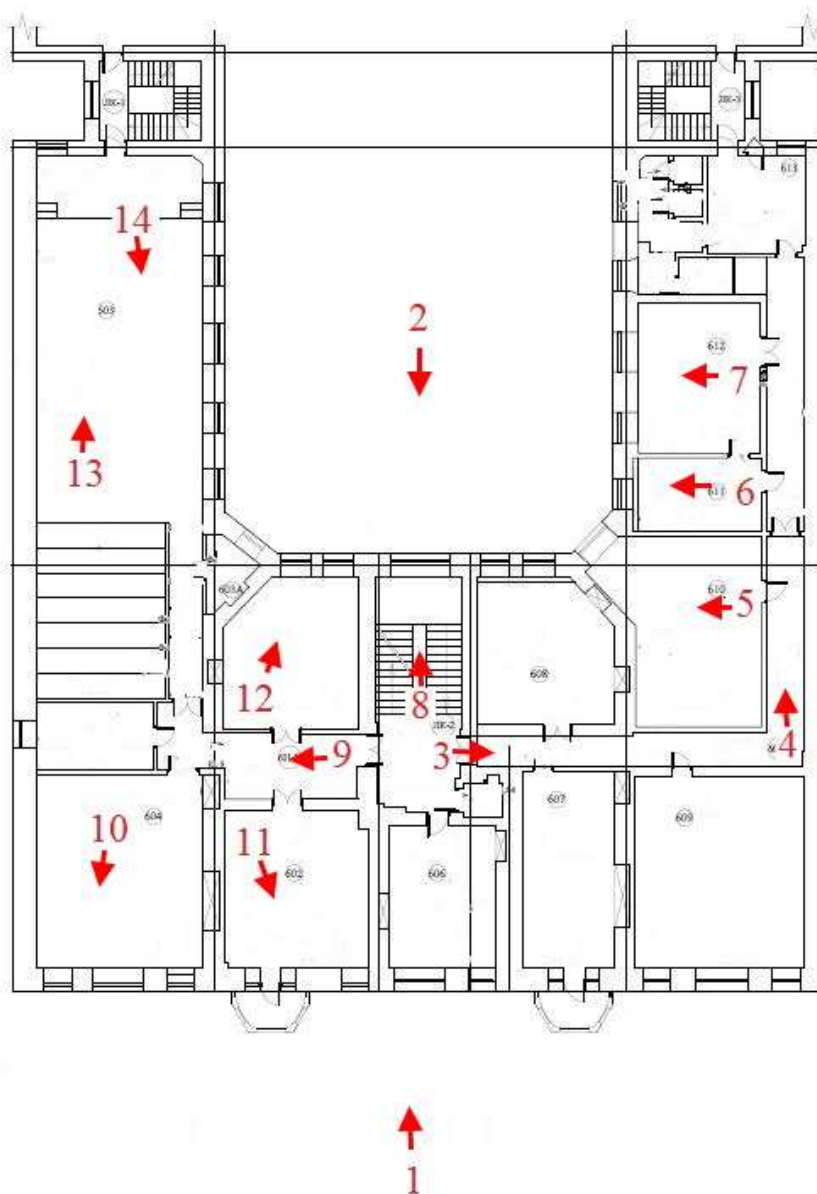


13. 6-й этаж. Аудитория в южном крыле.




14. 6-й этаж. Аудитория в южном крыле.

## Схема фотофиксации.



## Условные обозначения:

<b>10</b>	Номер фото
	Направление съемки



**Приложение №4 к Акту  
по результатам государственной  
историко-культурной  
экспертизы**

**Документы, предоставленные заказчиком.**

**Копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 11.09.2020 г. №01-52-1510/20**



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  
e-mail: kgiop@go  
http://www.gov.

на №1 1 АВГ 2020 от \_\_\_\_\_  
рег. № 01-52-1510/20-0-

КГИОП СПб  
№ 01-52-1510/20-0-1  
от 12.08.2020



Заместителю по эксплуатации  
материально-технической базы  
первого проректора  
ФГБОУВО «Санкт-Петербургский  
государственный университет»  
Кузьмину К.А.

Университетская наб., 7/9  
Санкт-Петербург, 199034

КГИОП подготовлено задание на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера», по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 26, лит. А, в соответствии с порядком выдачи задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденным приказом Минкультуры России от 08.06.2016 № 1278 «Об утверждении порядка выдачи задания 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».

Направляем Вам задание на согласование. После согласования задания Вам следует его вернуть в КГИОП.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с п. 3 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия составляется с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия.

В случае отсутствия такого согласования, задание считается недействительным.

Приложение: задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (на 2-х л. в 2-х экз.).

Заместитель начальника Управления по охране и  
использованию объектов культурного наследия –  
начальник отдела Адмиралтейского района

А.О. Смелков

Исп.: Левхова В.В., 417-43-20

Входящий СП6ГУ  
от 20.08.2020  
№ 01-118-2232

**Выкопировка из приказа от 20.02.2001 №15.**

Администрация Санкт-Петербурга  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ,  
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

**ПРИКАЗ**

от 20 февраля 2001 года N 15

Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность

(с изменениями на 27 октября 2022 года)

УТВЕРЖДЕН  
приказом председателя КГИОП  
от 20 февраля 2001 года N 15

Список вновь выявленных объектов, представляющих  
историческую, научную, художественную или иную культурную  
ценность

Василеостровский административный район

463	Дом А.Г.фон Нидермиллера	1913-1915	техн. М.Ф.Переулочный	1-я линия, 26; Репина ул., 27	среднее	-".
-----	-----------------------------	-----------	--------------------------	-------------------------------------	---------	-----

BO-B-0463

УТВЕРЖДАЮ:

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

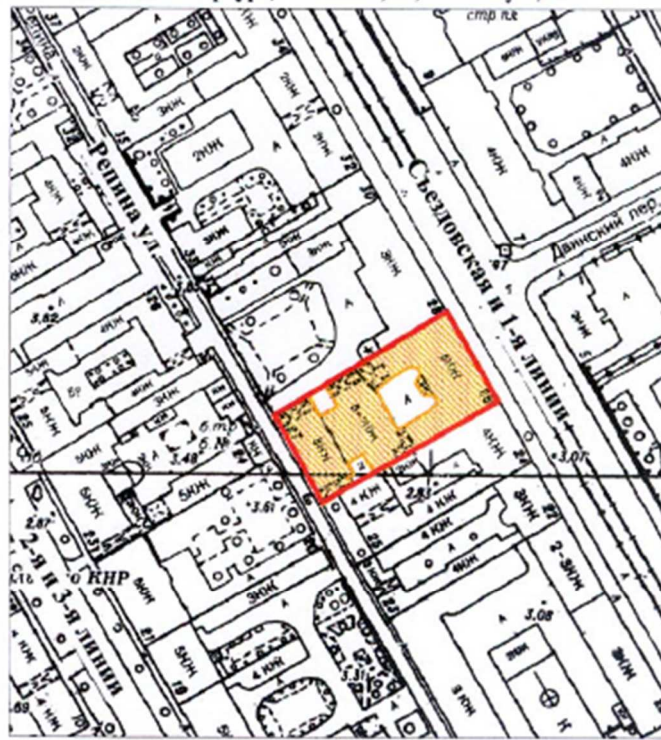
*Б. М. Кириков*  
Б. М. Кириков

М.П.


№ 29. май 2002

**План границ территории  
выявленного объекта культурного наследия  
"Дом А. Г. фон Нидермиллера"**

г. Санкт-Петербург, 1-я линия, 26; Репина ул., 27



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- граница территории выявленного объекта культурного наследия  
 выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

**Копия верна**

Исvalidator: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



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

окуд

02.09.2011№ 10-548

**Об утверждении перечня предметов охраны  
 выявленного объекта культурного наследия  
 «Дом А.Г. фон Нидермиллера»**

1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 26, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику финансово-экономического отдела КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

А.А. Разумов







Приложение к распоряжению КГИОП  
от 02.09.11 № 10-548

Перечень  
предметов охраны выявленного объекта культурного наследия  
«Дом А.Г. фон Нидермиллера»  
Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 26, литера А

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	5	8
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация здания с мансардным этажом, состоящего из шестизэтажного с мансардой лицевого корпуса по 1-й линии с примыкающими к нему тремя шестизэтажными с мансардами дворовыми флигелями и трехэтажного лицевого корпуса по ул. Репина;</p> <p>конфигурация и габариты крыш (мансардные, двускатные);</p>	   




		<p>конфигурация и габариты трех воротных проездов с плоскими перекрытиями.</p>	
2	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий,</p> <p>исторические лестницы Л-1 - Л-5:</p> <p>местоположение, габариты, конструкция (по косоурам), тип (двухмаршевые, трехмаршевые), ступени (из лещадной плиты),</p> <p>ограждение лестничных маршей – материал (металл), техника исполнения (ковка, прокат, слесарная сборка), рисунок (вертикальные стержни, ограждение нижнего марша Л-1 – геометрический орнамент с мотивом завитков); поручни – материал (дерево), конфигурация(профилированные).</p>	  

			 
4	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>	
5	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>лицевой фасад по 1-й линии:</p> <p>материал и характер отделки цоколя - терразитовая штукатурка с имитацией гладко тесаного серого гранита;</p> <p>материал и характер отделки фасада - терразитовая штукатурка, оформление фасада рустом на высоту 1-5-го этажей (1-2-й этажи - фактура рваного гранита);</p> <p>два пятигранных эркера на уровне 3-5-го этажей, завершенные балконами с ограждениями кованого железа;</p> <p>три навесных балкона - местоположение (на уровне 4-го и 5-го этажей), конфигурация (прямоугольные в плане); ограждения балконов кованого железа с мотивом завитков;</p>	 




		<p>местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов, включая тройные витринные окна 1-го этажа, проемы тройных окон с дугообразным завершением 2-го этажа,</p> <p>цвет (коричневый) и рисунок оконных заполнений (трехчастных и одностворчатых) с мелкой расстекловкой фрамуги;</p> <p>оформление простенков тройных проемов витринных окон 1-го этажа, тосканскими полуколоннами;</p> <p>оформление простенков тройных оконных проемов 2-го этажа ионическими полуколоннами;</p> <p>ниша парадного входа (трапециевидная в плане), оформленная двумя свободно стоящими тосканскими колоннами, с тремя дверными проемами;</p>	   
--	--	--	--

		<p>исторический рисунок дверных заполнений в нише парадного входа – двустворчатые, с глухими филленчатыми створками и двухчастными фрамугами,</p> <p>лепной декор фасада: гирлянды, обрамляющие овалы окна шипцов, картуши в полочонных простенках 4-го и 5-го этажей;</p> <p>междуэтажные карнизы;</p> <p>лопатки и пилястры с композитными капителями на высоту 3-5-го этажей;</p> <p>венчающий карниз с разрывами в осях шипцовых завершений;</p> <p>два треугольных шипца с окнами-люкарнами;</p> <p>дворовые фасады:</p> <p>материал отделки цоколя – известняковая плита;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – штукатурка (гладкая, набрызгом, рифленая, терразитовая - на северо-восточном, северо-западном и юго-восточном фасадах); оформление фасадов рустом на высоту 1-5-го этажей;</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов, включая проемы в форме полуциркульной и трехцентровой арки, проемы со скругленными верхними углами, восьмиугольный проем над входом Л-1;</p>	   
--	--	--	--

		<p>цвет оконных заполнений (серый – на северо-восточном, северо-западном и юго-восточном фасадах, коричневый – на юго-западном фасаде);</p> <p>рисунок оконных заполнений (одностворчатых, двустворчатых и трехчастных с фрамугой), в т.ч. заполнений с веерной расстекловкой фрамуги, а также</p> <p>заполнений оконных проемов лестницы Л-1 - с мелкой расстекловкой по периметру;</p> <p>замковые камни оконных проемов 1-2-го этажей;</p> <p>филенки в подоконных простенках 4-го и 5-го этажей с фактурной штукатуркой набрызгом;</p> <p>междуэтажные и венчающий карнизы;</p>	  
--	--	---	--

7

		<p>лицевой фасад по ул. Репина:</p> <p>материал отделки цоколя – известняковая плита;</p> <p>материал и характер отделки фасада – гладко затертая штукатурка;</p> <p>прямоугольный проем воротного проезда;</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов;</p> <p>цвет (коричневый) и рисунок оконных заполнений (двустворчатых и трехчастных с фрамугой);</p> <p>венчающий карниз.</p>	
--	--	--	--

В.О.  
1-я а., 26

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
на памятник исторический (вновь выявленный объект),  
находящийся в государственной собственности  
№ 3406

Санкт-Петербург

" — " — 2. 04. 2002 г.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга (далее - Госоргп) в лице председателя Н.И. Явейна, действующего на основании положения, с одной стороны, и Санкт-Петербургский государственный университет (далее - Пользователь) в лице ректора Л.А. Вербицкой, действующей на основании устава, с другой стороны, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь обязуется обеспечить сохранность памятника исторического Дом А. Г. фон Нидермиллера, вновь выявленный объект, расположенного по адресу: 1-я линия, д. 26, лит. А1 площадью 4094 м<sup>2</sup> (далее - Памятник).

2. Основанием для пользования Памятником является: распоряжение КУГИ от 22.09.93 № 406-р.

3. Целевое назначение использования Памятника: учебные цели.

4. В целях обеспечения сохранности Памятника Пользователь обязуется:

4.1. Содержать Памятник в надлежащем техническом, санитарном, противопожарном состоянии.

4.2. Выполнять ремонтно-реставрационные работы, предусмотренные актом технического состояния (приложение 1), составляющим единое целое с охраняемым объектом, актами текущего осмотра. Обеспечивать указанные работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Ремонтно-реставрационные работы, и обеспечение их указанной документацией Пользователь выполняет за свой счет.

4.3. Приступать к выполнению ремонтно-реставрационных работ после получения разрешения Госоргпана. Выполнять указанные работы силами лиц, имеющих лицензию на право осуществления деятельности по ремонту и реставрации памятников истории и культуры.

4.4. Выполнять ремонтно-реставрационные работы в сроки, предусмотренные актом технического состояния, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргпана.

Отсутствие у Пользователя (по своей вине) проектно-сметной документации и разрешения на выполнение ремонтно-реставрационных работ не освобождает его от ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ.

4.5. Выполнять ремонтно-реставрационные работы на основании и в соответствии с проектно-сметной документацией, согласованной с Госорганом.

Выполнять замену дверных и оконных заполнений на основании и в соответствии с эскизным проектом, согласованным с Госорганом.

4.6. Обеспечивать охрану Памятника, с целью пересечения действий третьих лиц, причиняющих или создающих угрозу причинения ущерба Памятнику.

4.7. В случае причинения ущерба или возникновения угрозы причинения ущерба Памятнику в течение 3-х дней сообщить об этом Госоргану.

Принимать все возможные меры по устранению ущерба, причиненного Памятнику, или угрозы его причинения.

4.8. Безвозмездно передавать Госоргану в одном экземпляре проектно-сметную, научную и фотофиксационную документацию на Памятник.

4.9. Производить установку носителей информации, а также решеток, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект носителя информации, решетки, ограждения Пользователь обязан предварительно согласовать с Госорганом.

4.10. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в помещения Памятника.

4.11. Воздерживаться:

- от изменения архитектурного облика Памятника, в том числе изменения или устройства новых оконных и дверных проемов.
- от ведения земляных работ, не связанных с выполнением ремонтно-реставрационных работ, и нового строительства на территории Памятника;
- от изменения целевого назначения использования Памятника;
- от установки дополнительного санитарно-технического и термического оборудования (печи, нагреватели).

Условия, установленные настоящим пунктом, могут быть изменены по письменному соглашению сторон.

4.12. Своими силами и за свой счет устранять последствия как самовольного изменения архитектурного облика и внутренней исторической планировочной структуры Памятника, так и самовольного строительства на территории Памятника и приводить Памятник и его территорию в первоначальное состояние.

4.13. Не менее чем за 10 дней уведомить Госорган о прекращении права оперативного управления.



4.14. По запросу Госоргана в 10-дневный срок представлять документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Памятника.

5. Ответственность Пользователя:

5.1. В случае неисполнения условия пп. 4.2, 4.11, 4.12 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 400 МРОТ за каждый случай неисполнения.

5.2. В случае неисполнения условия пп. 4.1, 4.5 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 200 МРОТ за каждый случай неисполнения.

5.3. В случае неисполнения условия пп. 4.3, 4.7, 4.9 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай неисполнения.

5.4. В случае неисполнения условия пп. 4.6, 4.8 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 50 МРОТ за каждый случай неисполнения.

5.5. В случае неисполнения условия пп. 4.10, 4.13, 4.14 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 25 МРОТ за каждый случай неисполнения.

5.6. В случае просрочки выполнения условия п. 4.4 Пользователь уплачивает Госоргану пени в размере 1 МРОТ за каждый день просрочки.

5.7. В случае ненадлежащего исполнения пп. 4.2, 4.11, 4.12 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере - 200 МРОТ.

5.8. В случае ненадлежащего исполнения пп. 4.1, 4.5 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере - 100 МРОТ за каждый случай ненадлежащего исполнения.

5.9. В случае ненадлежащего исполнения пп. 4.3, 4.7, 4.9 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 50 МРОТ за каждый случай ненадлежащего исполнения.

5.10. В случае ненадлежащего исполнения пп. 4.10, 4.13, 4.14 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 10 МРОТ за каждый случай ненадлежащего исполнения.

5.11. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Пользователем условий охранного обязательства по вине третьих лиц не освобождает Пользователя от ответственности.

5.12. Уплата штрафа не освобождает Пользователя от исполнения обязательства в натуре.

6. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права оперативного управления Памятника с момента его передачи по акту от Пользователя третьему лицу.

Охранное обязательство также прекращает свое действие при изменении формы собственности на Памятник.

7. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течение 10 дней с даты изменений.

8. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в Куйбышевском Федеральном суде

Центрального района Санкт-Петербурга или Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области на основании Российского законодательства.

9. Настоящее охранное обязательство составляется в 3-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 1 экз. у Пользователя.

10. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Госорган: 191011, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 1

Счет № 40603810700002000012 в ОАО КБ Санкт-Петербургском банке реконструкции и развития


к/с 30101810100000000891 БИК 044030891 ИНН 7832000069

Пользователь: 199034, Санкт-Петербург, Университетская наб., д. 7/9

ИНН 7801002274 р/с 40503810111000310005 в Василеостровском филиале ОАО «ПСБ» к/с 30101810200000000791 БИК 044030791

11. Приложения:

1. Акт технического состояния на 2 л.

Госорган  
  
 Н.И. Явейн  
 подпись

Пользователь  
  
 Л.А. Вербицкая  
 подпись

Приложение 1  
к охранному обязательству  
от 20.04.2002 № 3406

## А К Т

технического состояния памятника исторического (вновь выявленного объекта)

Санкт-Петербург

" 5 " 02 2002 г.

Представитель "Госоргана" \_\_\_\_\_ районный архитектор В.В.Воронин  
должность \_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Представитель "Пользователя" \_\_\_\_\_ начальник ЭТО А.В.Логина  
должность \_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_

произвели технический осмотр памятника исторического (вновь выявленного объекта)

дом А.Г.фон Нидермиллера - 1-я линия, д. 26, лит. А1 площадью 4094 кв. м

(наименование, местонахождение, номера и площадь помещений)

В результате осмотра установлено:

1. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

1.1. Общее состояние:

Здание построено в 1913-1915 гг. по проекту техника М.Ф.Пероулочного. Фасады и объемы сохранились до настоящего времени в авторской подлинности, первоначальная внутренняя отделка отсутствует.

(дальше дается краткая характеристика состояния в целом, справка о датах и истории сооружения)

1.2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

- а) общее состояние удовлетворительное
- б) фундамент бутовый ленточный. По осмотру стен существенных деформаций не выявлено.
- в) цоколи и отмстки около них цоколь облицованы гранитом, отмстка асфальтовая.
- г) стены кирпичные, оштукатурены с двух сторон. Существенных деформаций не наблюдается.
- д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы)  
стропильная система деревянная, покрытие кровли из оцинкованной стали, в удовлетворительном состоянии.
- е) главы, шатры, их конструкция и покрытие отсутствуют
- ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, рельефные украшения карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах). фасады выполнены в терразитовой штукатурке, имитирующей облицовку натуральным камнем. В 2001 г. выполнен их консервационный ремонт, произведено укрепление блоков облицовки пиронами, ее расчистка; дворовый фасад окрашен. Балконные ограждения на лицевом фасаде сильно корродированы.

1.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

- а) общее состояние удовлетворительное
- б) перекрытия по металлическим балкам, деформаций не наблюдается. Во многих помещениях выполнены подвесные потолки.
- в) полы паркет, линолеум, в удовлетворительном состоянии.
- г) стены, их состояние, связи кирпичные, перегородки - деревянные, оштукатурены, окрашены либо отделаны пластиком или гипроком.
- д) столбы, колонны нет
- е) двери и окна оконные заполнения из хвойных пород, окрашены, б.ч. в неудовлетворительном состоянии, рассохлись, многослойно закрашены. В ряде окон установлены металлопластиковые заполнения. Дверные заполнения позднейшие, разнотипны.
- ж) лестницы известняковая, с кованым ограждением простого рисунка.
- з) лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения отсутствуют

1.4. Живопись (монументальная и станковая): отсутствует

1.5. Предметы декоративно-прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.) отсутствуют

1.6. Сад, парк, двор, ворота и ограда внутренний двор асфальтирован. Имеются повреждения и просадки асфальтового покрытия.

**2. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ, БЛАГОУСТРОИТЕЛЬНЫХ, ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ И ПРОЕКТНЫХ РАБОТ.**

NN пп	Наименование работ	Сроки выполнения		Примечание
		начало	окончание	

Представитель "Госоргана"

*В.В. Воронин*  
подпись

В.В. Воронин

Ф.И.О.

Представитель "Пользователя"

*А.В. Логинова*  
подпись

А.В. Логинова

Ф.И.О.

*Н.И. Явейн*  
подпись  
М.П.

Н.И. Явейн  
Ф.И.О.



Пользователь"

Л.А. Вербицкая  
Ф.И.О.

Приложение № 1  
к соглашению от \_\_\_\_\_ № 1  
к охранному обязательству  
от 02.04.2002 № 3406  
Приложение № 1  
к охранному обязательству  
от 02.04.2002 № 3406

**Акт  
осмотра технического состояния нежилого(ых) помещения(ий),  
расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия.**

Санкт-Петербург

"5" ноября 2015 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности от 12.01.2015г. № 7/4 Шуриновой В.С. и Пользователь, в лице проректора по экономическому развитию Кудилинского М.Н. произвели осмотр технического состояния помещения(ий) № 4-Н, площадью 86,4 кв.м., мансарда, кадастровый номер 78:6:2014:0:24:10, 5-Н, площадью 98,3 кв.м., мансарда, кадастровый номер 78:6:2014:0:24:3, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 21-Н, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н, 26-Н, 27-Н, 28-Н площадью 4016,0 кв.м., 1-6 этажи, кадастровый номер 78:2014:0:24:9 (далее - Помещение(ия)), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера» (далее - Памятник), по адресу: Санкт-Петербург, 1-ая линия В.О., д. 26, литера А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15: 1-я линия, 26, ул. Репина, 27).

**1. Исторические сведения:**

Дом построен в 1913-15гг. техником М.Ф. Переулочным на месте существовавшего ранее 2-этажного каменного дома, реконструированного из трех построек конца XVIII в. В 1974 г. произведена частичная перепланировка.

Участок застроен единым зданием, с внутренним двором и проездом на соседний участок и на ул. Репина. Дом на подвале, с мансардой. Стены кирпичные, отделка терразитовой штукатуркой с имитацией естественного камня. Композиция 11-осевого фасада симметричная с центральным ордерным порталом, боковыми эркерами, 5 балконами, двумя аттиками, построена на ритме разнообразных проемов и простенков (рустованных, стилизованных в форме пилястр, колонн). В оформлении использована так же лепнина (раковины, «текучие» картуши). Образующие внутренний двор 6-этажные объемы имеют идентичные фасады с разнообразными по форме окнами, различной фактурой штукатурки стен.

Дом - характерный образец доходной жилой постройки начала XX в. в стиле модерн.

Формирует исторический облик улицы и является важным композиционным акцентом застройки.

**2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:**

**а) основания:**

- фундамент: бутовый ленточный, по визуальному осмотру цоколя и стен деформаций не имеется;
- цоколи: отделаны терразитовой штукатуркой с имитацией гладко тесанного серого гранита, имеются утраты штукатурного слоя, сколы, трещины, загрязнения;
- отмостки: лицевой фасад: асфальтовые по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии; дворовой фасад: тротуарная плитка, наблюдаются сколы, трещины, выбоины, частичные утраты, биопоражения;



## б) несущие конструкции:

- стены: выполнены из красного полнотелого кирпича на известково-цементном растворе, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;
- колонны, столбы: отсутствуют;

## в) перекрытия:

- межэтажные: плоские, железобетонные плиты, по визуальному осмотру состояние удовлетворительное;

## г) крыша: в чердачных помещениях без согласования с КГИОП устроена мансарда;

- стропила: не доступны для осмотра;
- обрешетка: не доступна для осмотра;
- кровля: металлическая, окрашена; в кровле имеются оконные проемы;

## д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;

## е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, в удовлетворительном состоянии;
- трубы: металлические, в удовлетворительном состоянии;
- сливы: металлические, в удовлетворительном состоянии;

ж) фасады:<sup>1</sup>

- облицовка стен: терразитовая штукатурка, в уровне 1-2 этажей - руст с имитацией фактуры естественного камня, в уровне 3-5 этажей - оформление гладким рустом; штукатурный слой имеет повреждения, трещины, сколы;

- окраска стен: стены дворовых фасадов окрашены, красочный слой загрязнен;

- монументальная живопись: отсутствует;

- декоративные элементы: по 4 и 8 осям в уровне 3-5 этажей - два пятигранных эркера, завершенные балконами с кованым ограждением; над балконами по 4 и 8 осям - два идентичных аттика ломанной формы, с овальными окнами; колонны тосканского ордера в трапециевидной в плане нише парадного входа; полуколонны тосканского (в уровне 1-го этажа) и ионического (в уровне 2-го этажа) ордеров; пилястры композитного ордера на высоту 3-5 этажей; оконные проемы различной ширины, с мелкой расстекловкой фрамуг - в характере модерна; в подоконных простенках - филенки, выполненные в фактурной штукатурке «под шубу», гирлянды, обрамляющие овальные окна щипцов, картуши в подоконных простенках 4-го и 5-го этажей, треугольные щипцы с окнами люкарнами; металлодекор балконных ограждений; лепной декор - гирлянды, картуши, ионики под венчающим карнизом;

- карнизы: межэтажные карнизы, межэтажные тяги, венчающий карниз; в удовлетворительном состоянии;

- колонны, пилястры: колонны тосканского ордера в трапециевидной в плане нише парадного входа; полуколонны тосканского (в уровне 1-го этажа) и ионического (в уровне 2-го этажа) ордеров; пилястры композитного ордера на высоту 3-5 этажей;

- балконы, лоджии, крыльца: по 2, 6, 10 осям - балконы с ограждениями из тумб и кованых решеток, в удовлетворительном состоянии;

- окна: оконные проемы прямоугольные, в том числе тройные; в аттиках - овальные; в уровне 1 этажа - витринные; в уровне 2 этажа - тройные с лучковым завершением, фрамуги с мелкой расстекловкой в характере модерна; оконные заполнения металлопластиковые, коричневого цвета, состояние удовлетворительное; со стороны дворовых фасадов без согласования с КГИОП установлены металлопластиковые оконные заполнения белого цвета и кондиционеры;

- двери: деревянные в нише парадного входа - двустворчатые, с глухими филенчатыми створками и двухчастными фрамугами; со стороны дворового фасада - металлические, состояние удовлетворительное;

з) монументы:<sup>2</sup> отсутствует;



3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещений:  
 интерьеры:<sup>3</sup>

- полы: паркет, линолеум, плитка, в удовлетворительном состоянии;
- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): плоские, закрыты подвесным потолком, в удовлетворительном состоянии;
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): современные отделочные материалы, в удовлетворительном состоянии;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: отсутствуют;
- лестницы: двухмаршевая лестница со ступенями из лещадной плиты с металлическим ограждением (геометрический орнамент и мотивом завитков);
- двери: внутрикомнатные дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения современные деревянные, в удовлетворительном состоянии.

к) инженерные коммуникации:<sup>4</sup>

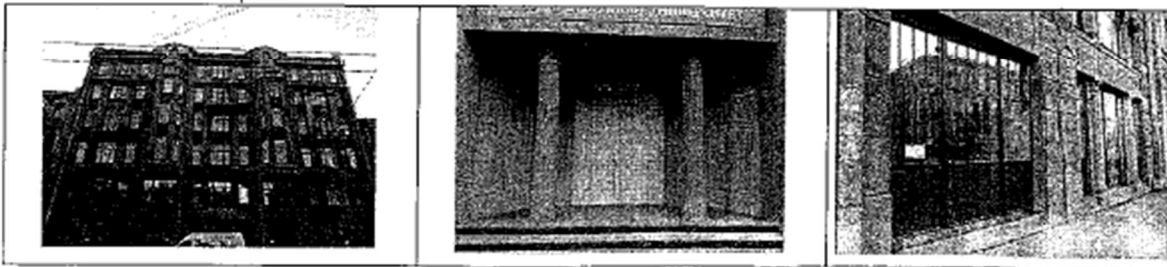
- электроснабжение: имеется;
- отопление: имеется;
- водопровод: имеется;
- канализация: имеется;

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют;

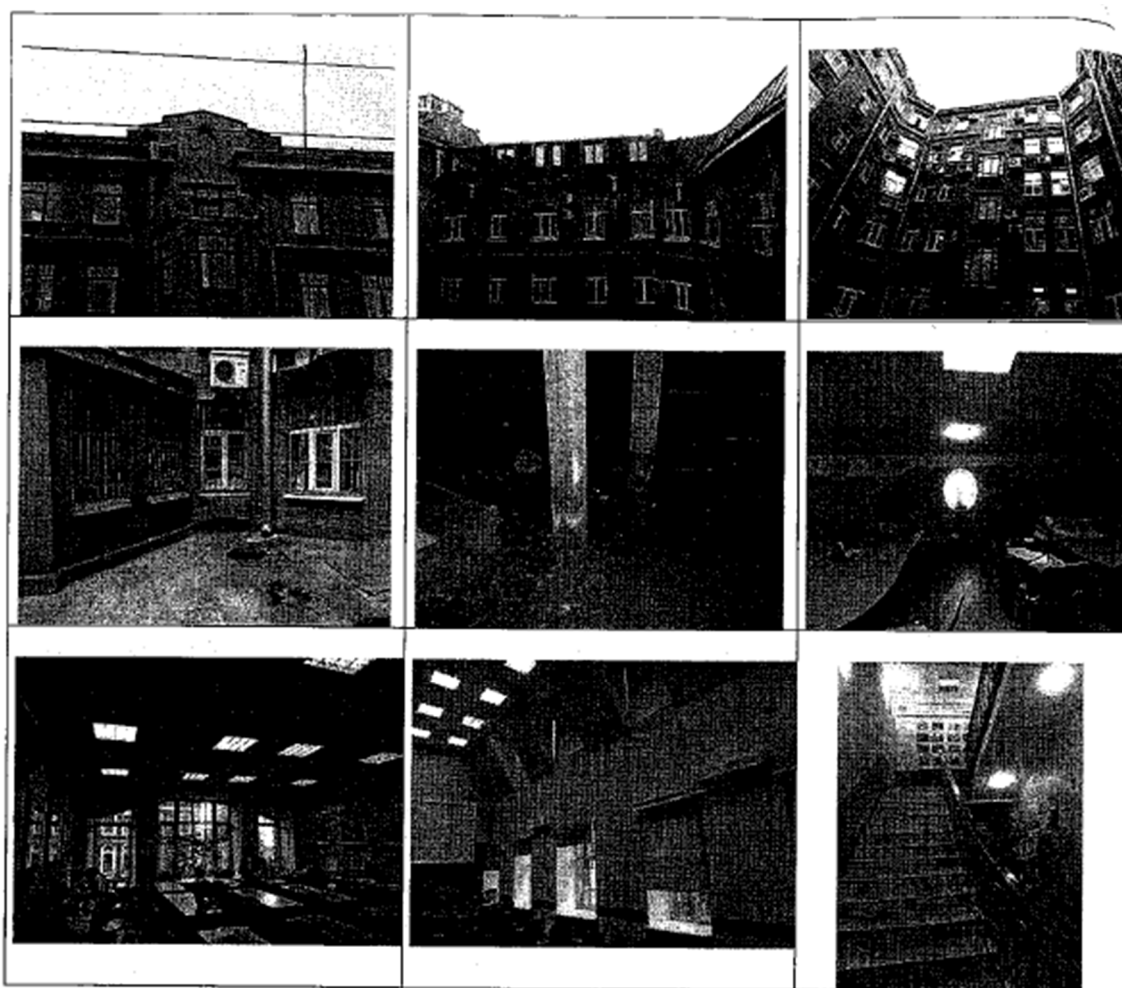
#### 5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ<sup>6</sup>

№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Демонтировать кондиционеры, установленные без согласования с КГИОП.	В течение 12 месяцев со дня заключения соглашения №1 к охранному обязательству	
2	Окрасить белые оконные заполнения в соответствии с согласованным с КГИОП колером.	В течение 12 месяцев со дня заключения соглашения №1 к охранному обязательству	
3	Разработать документацию по приспособлению мансардного этажа и согласовать с КГИОП.	В течение 36 месяцев со дня заключения соглашения №1 к охранному обязательству	

#### 6. ФОТОФИКСАЦИЯ:



*Авт*



Представитель Госоргана

  
подпись

В.С. Шуринова  
Ф.И.О.

Госорган



\_\_\_\_\_ М.Е. Сметанина  
подпись

Пользователь

\_\_\_\_\_ М.Н. Кудилинский  
подпись Ф.И.О.

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

<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з».  
Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

 / Стрежникова А.В. /  / Г.Н. Межеведникова /

Приложение **09 июн 2021**  
к Соглашению от \_\_\_\_\_ № 2  
к охранному обязательству  
от 02.04.2002 № 3406

Приложение № 1  
к охранному обязательству  
от 02.04.2002 № 3406

**Акт**  
**осмотра технического состояния нежилого(ых) помещения(ий),**  
**расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия.**

г. Санкт-Петербург

"08" декабря 2020 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности от 13.01.2020 № 01-24-52/20-0-0 Кузиной А.Д., произвел осмотр технического состояния помещения(ий) № 4-Н, площадью 86,4 кв.м., мансарда, кадастровый номер 78:6:2014:0:24:10, 5-Н площадью 98,3 кв.м., мансарда, кадастровый номер 78:6:2014:0:24:3, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 21-Н, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н, 26-Н, 27-Н, 28-Н площадью 4016,0 кв.м., 1-6 этажи, кадастровый номер 78:2014:0:24:9 (далее – Помещение(ия)), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия «Дом А.Г. фон Нидермиллера» (далее – Памятник), по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 26, литера А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15: 1-я линия, 26, ул. Репина, 27).

1. Исторические сведения:

Дом построен в 1913-15гг. техником М.Ф. Переулочным на месте существовавшего ранее 2-этажного каменного дома, реконструированного из трех построек конца XVIII в. В 1974 г. произведена частичная перепланировка.

Участок застроен единым зданием, с внутренним двором и проездом на соседний участок и на ул. Репина. Дом на подвале, с мансардой. Стены кирпичные, отделка терразитовой штукатуркой с имитацией естественного камня. Композиция 11-осевого фасада симметричная с центральным ордерным порталом, боковыми эркерами, 5 балконами, двумя аттиками, построена на ритме разнообразных проемов и простенков (рустованных, стилизованных в форме пилястр, колонн). В оформлении использована так же лепнина (раковины, «текучие» картуши). Образующие внутренний двор 6-этажные объемы имеют идентичные фасады с разнообразными по форме окнами, различной фактурой штукатурки стен.

Дом – характерный образец доходной жилой постройки начала XX в. в стиле модерн.

Формирует исторический облик улицы и является важным композиционным акцентом застройки.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: ленточный бутовый, по визуальному осмотру цоколя в удовлетворительном состоянии;

*В.А.С.*



-2-

- цоколи: по лицевому фасаду (1-й линии) – терразитовая штукатурка с имитацией гладко тесаного серого гранита, по дворовым фасадам - облицованы известняком, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;
  - отмостки: лицевой фасад – асфальтовые по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии; дворовой фасад – тротуарная плитка, наблюдаются сколы, трещины, выбоины, частичные утраты, биопоражения;
- б) несущие конструкции:
- стены: выполнены из красного полнотелого кирпича на известково-цементном растворе, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;
  - колонны, столбы: колонны тосканского ордера в трапециевидной в плане нише парадного входа; полуколонны тосканского (в уровне 1-го этажа) и ионического (в уровне 2-го этажа) ордеров, в удовлетворительном состоянии;
- в) перекрытия:
- межэтажные: плоские, железобетонные плиты, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;
  - надподвальные: плоские, в удовлетворительном состоянии;
- г) крыша: в чердачных помещениях без согласования с КГИОП устроена мансарда;
- мауэрлат: не доступны для осмотра;
  - стропила: не доступны для осмотра;
  - обрешетка: не доступны для осмотра;
  - кровля: металлическая, в удовлетворительном состоянии;
- д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;
- е) наружные водоотводные конструкции:
- желоба: металлические, в удовлетворительном состоянии;
  - трубы: металлические, в удовлетворительном состоянии;
  - сливы: металлические, в удовлетворительном состоянии;
- ж) фасады:<sup>1</sup>
- облицовка стен: терразитовая и гладкая штукатурка, в уровне 1-2 этажей – руст с имитацией фактуры естественного камня, в уровне 3-5 этажей – оформление гладким рустом; штукатурный слой имеет повреждения, трещины, сколы;
  - окраска стен: окрашены, красочный слой загрязнен;
  - монументальная живопись: отсутствует;
  - лепнина: гирлянды, обрамляющие овальные окна шипцов; картуши в подоконных простенках 4-го и 5-го этажей, наблюдаются загрязнения, локальные участки деструкции отделочных слоев;
  - декоративные элементы: по 4 и 8 осям в уровне 3-5 этажей по лицевому фасаду (1-й линии) – два пятигранных эркера, завершенные балконами, над ними – два идентичных аттика ломанной формы, с овальными окнами; треугольные шипцы с окнами люкарнами; металлодекор балконных ограждений; междуэтажные тяги; в подоконных простенках по дворовым фасадам – филенки, выполненные в фактурной штукатурке; замковые камни оконных проемов 1-2-го этажей по дворовым фасадам, на завершениях эркеров наблюдаются утраты отделочных слоев;
  - карнизы: межэтажные карнизы, венчающий профилированный карниз, в удовлетворительном состоянии;
  - пилястры: пилястры и лопатки композитного ордера на высоту 3-5 этажей, красочный слой загрязнен, имеются локальные сколы и трещины;
  - балконы, лоджии, крыльца: по 2, 6, 10 осям – балконы с ограждениями из тумб и кованых решеток; балконы с кованным ограждением в завершении эркеров по 4, 8 осям; крыльцо с лицевого фасада в 3 ступени, в удовлетворительном состоянии;





-3-

- окна: оконные проемы прямоугольные, в том числе тройные; в аттиках – овалы; в уровне 1-го этажа – витринные, в уровне 2-го этажа – тройные с лучковым завершением, фрамуги с мелкой расстекловкой в характере модерна; оконные заполнения металлопластиковые, коричневого цвета, в удовлетворительном состоянии; со стороны дворовых фасадов без согласования с КГИОП установлены металлопластиковые оконные заполнения белого цвета и кондиционеры;
- двери: деревянные в нише парадного входа – двустворчатые, с глухими филеичатыми створками и двухчастными фрамугами; со стороны дворового фасада – металлические, в удовлетворительном состоянии;

з) монументы:<sup>2</sup>

- постамент: отсутствует;
- скульптура: отсутствует;
- обелиск: отсутствует;
- колонна: отсутствует;

## 3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника:

и) интерьеры:<sup>3</sup>

- полы: паркет, линолеум, керамическая плитка, в удовлетворительном состоянии;
- перекрытия: плоские, железобетонные плиты, частично закрыты подвесным потолком, в удовлетворительном состоянии;
- стены (облицовка, окраска, их состояние): современные отделочные материалы, в удовлетворительном состоянии;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: отсутствуют;
- лестницы: двухмаршевая лестница со ступенями из лещадной плиты с металлическим ограждением (геометрический орнамент и мотив завитков), наблюдаются сколы, трещины на облицовке ступеней;
- двери: дверные проемы прямоугольные, заполнения - деревянные, современные, в удовлетворительном состоянии;

к) инженерные коммуникации:<sup>4</sup>

- электроснабжение: отсутствует;
- отопление: отсутствует;
- водопровод: отсутствует;
- канализация: отсутствует;

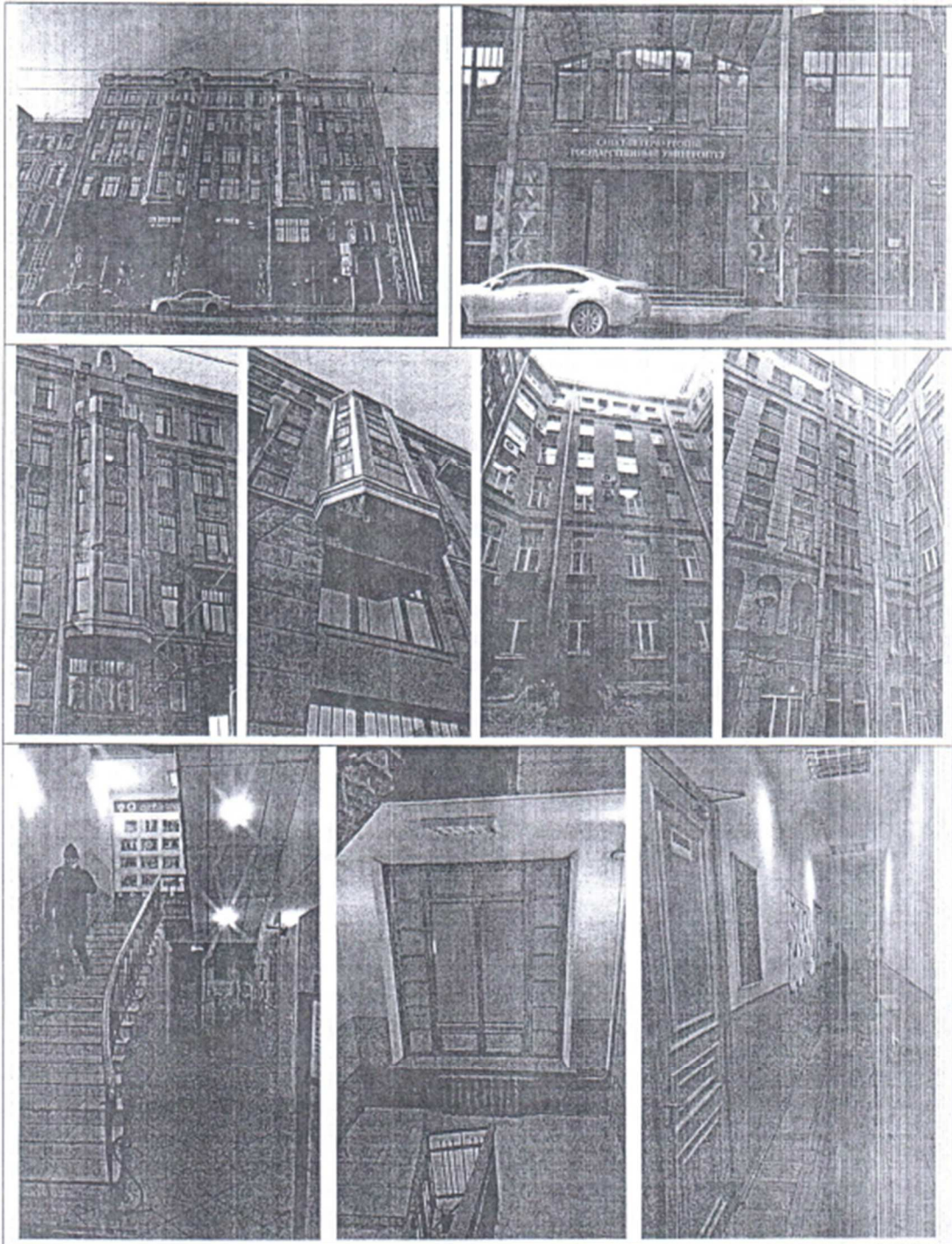
4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ <sup>5</sup>

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Демонтировать кондиционеры, установленные без согласования с КГИОП	В течение 12 месяцев со дня заключения Соглашения № 2 к охранному обязательству	
2	Окрасить белые оконные заполнения в соответствии с согласованным с КГИОП колером	В течение 36 месяцев со дня заключения Соглашения № 2 к охранному обязательству	
3	Разработать документацию по приспособлению мансардного этажа и согласовать с КГИОП	В течение 60 месяцев со дня заключения Соглашения № 2 к охранному обязательству	

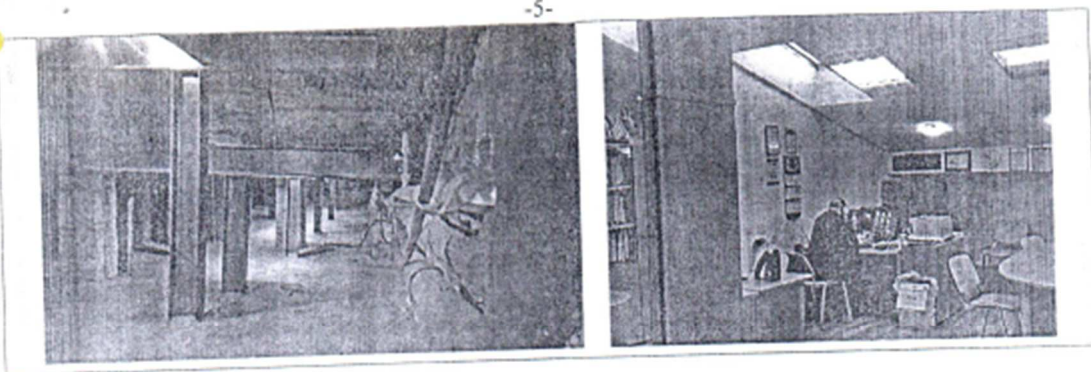


6. ФОТОФИКСАЦИЯ:

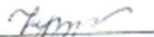


*В.М.*





Представитель Госоргана

  
 (подпись)
А.Д. Кузина  
(ФИО)Е.Е. Домкина  
ФИО

Пользователь

подпись

Ю.В. Пенюв  
ФИО

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

<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается точное месторасположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з». Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

<sup>3</sup> в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «и». Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

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

<sup>5</sup> в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещение(ия), расположенное(ие) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается - «не требуется выполнение работ в помещении(ях), расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения».




Российская Федерация

Проектно Инвентаризационное Бюро  
Василеостровского района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание факультета журналистики  
(название нежилого строения)

район Василеостровский  
город (пос.) Санкт-Петербург  
улица (линия) 1-я линия В.О., д.26.

Литер «А»  
(ном.12-Н-19-Н, 21-Н-28-Н).

Квартал № 14

Инвентарный № 4

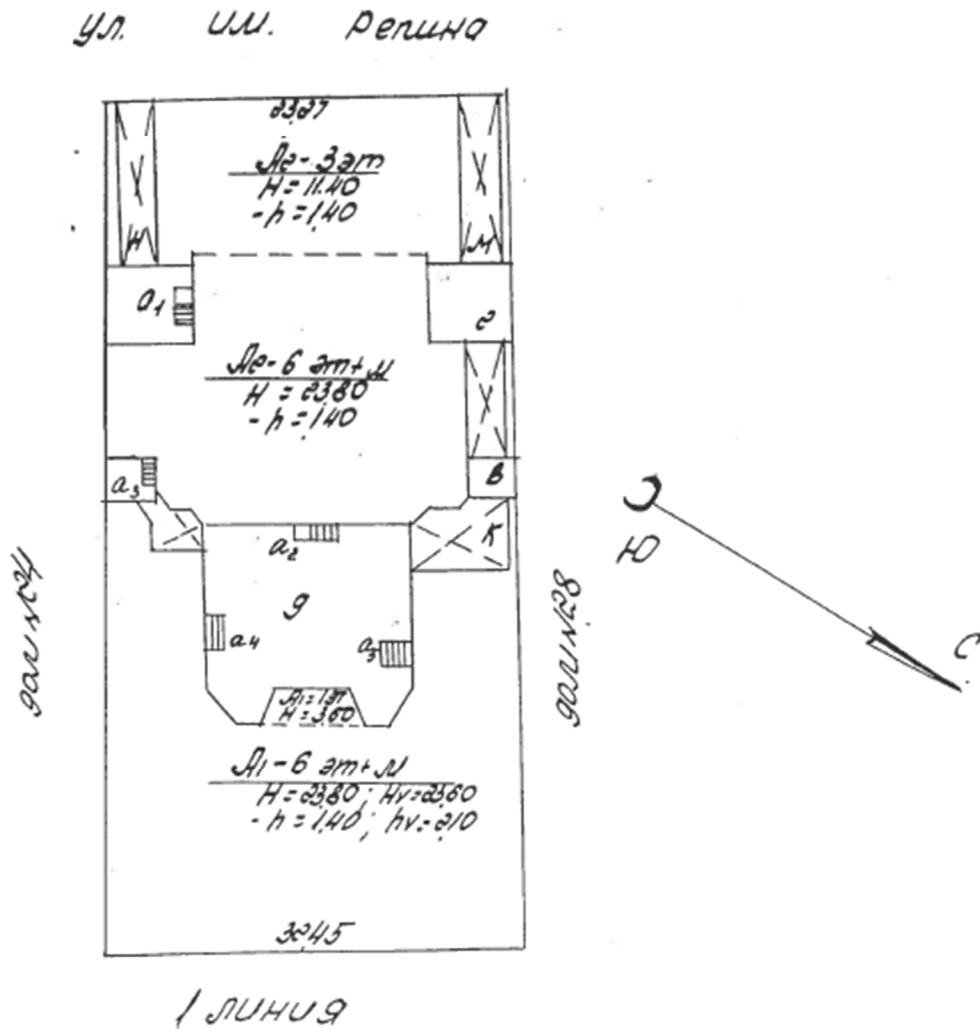


-2-

План земельного участка дома № 26  
по 1-й линии В.О.

Инв. № 14/4  
Литер «А»

Масштаб 1 : 500



**СПРАВКА**

Для расчета доли земельного участка  
без выдела и установления границ

1-я линия В.О., дом 26, Литер «А»

(адрес)

пом. 12-Н - 19-Н, 21-Н - 28-Н.

S застр.	Площадь застройки	<u>1752,52</u> кв.м.
S здан.	Общая площадь строения	<u>7320,11</u> кв.м.
S собств.	Площадь, занимаемая собственником	<u>4016,0</u> кв.м.

**ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,  
ПРИХОДЯЩАЯСЯ НА ДОЛЮ СОБСТВЕННИКА**

$$\frac{S \text{ застр.}}{S \text{ здан.}} \times S \text{ собств.} = \frac{1752,52}{7320,11} \times 4016,0 = 961 \text{ кв.м.}$$



Начальник

/Захаров А. И./

Исполнитель

/Иванова Э.Л./

### I. Регистрация права собственности

(реестровый № \_\_\_\_\_) Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
		/		

### II. Экспликация доли земельного участка — кв-м без выдела и установки границ.

По документам	Площадь участка		Не застроенная площадь						
	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая				
		972							

### III. Благоустройство здания — кв-м

		Отопление				Ванны			Газоснабжение		Лифты-шт					
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное	Централизованное горячее водоснабжение	с централизованным водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом				Электроснабжение
4016,0	Водопровод															
4016,0	Канализация															
4016,0	от ТЭЦ															
	от групповой (квартирной) котельной															
	от собственной котельной															
	от АГВ															
	печное															
	Централизованное горячее водоснабжение															
	с централизованным водоснабжением															
	с газовыми колонками															
	с дровяными колонками															
	централизованное															
	жидким газом															
4016,0	Электроснабжение															
	пассажирские															
	грузовые															
4016,0	общепользная площадь															
2930,1	специальная площадь															
1085,9	вспомогат. площадь															

**IV. Общие сведения**

Назначение учебное  
 Использование факультет журналистики  
 Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
	<b>Основная часть</b>				
A	учебное 6 эт.		865,3	23,60	*)
	1 эт.		24,0	3,60	20574
	эркер		(12,6)	12,50	
	Итого:		<b>889,3</b>		<b>20574</b>
	<b>Подсобная часть</b>				
A	подвал		(865,3)	2,10	1817
	Итого:		<b>(865,3)</b>		<b>1817</b>
	Всего по строению:			<b>889,3</b>	<b>22391</b>
*)	объем арочного проезда	исключен из объема основной части	(24,0)	3,80	91



VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа										
		Литера <u>А</u>		Год постройки <u>1910г.</u>		Число этажей <u>6</u>				
		Группа капитальности <u>II</u>		Вид внутренней отделки <u>повышенная</u>						
№Эл.п.	Описание конструктивных элементов	Наименование конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гвиль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Проц износа к строению гр.7 и гр.8/100	Элемента	Текущ.
										Износ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовые ленточные		6		6	25	1,5		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные		22		22	30	6,6		
		б) перегородки	деревянные	7		7	50	6,6		
3	перекрытия	чердачное	деревянные, железобетонные плиты							
		междустанное	деревянные, железобетонные плиты	11	-7.	4	40	1,6		
		надподвальное	железобетон.плита							
4	Крыша	железная по деревянным стропилам		5		5	60	3,0		
5	Полы	паркетные мозайка		5		5	50	2,5		
6	оконные дверные	двойные створные основные		8		8	50	4,0		
		филенчатые основные								
7	Внутренняя отделка									
8	отопление водопровод канализация горячее водоснаб. ванны электроосвещ. радио телефон вентиляция лифты	да		24		24	50	12,0		
		да								
		да								
		нет								
		нет								
		да								
		да								
		да								
нет										
9	Прочие работы	лестницы на метал. косоурах с плитными ступенями, прочие устройст.		12		12	45	5,4		
			Итого	100		93,00		40,10 X		
Процент износа, приведенный к 100 по формуле			процент износа (гр.9)х100		43%					
			удельный вес группы (7)							

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания												
Наименование конструктивных элементов	Литера__	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера__	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера__	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электросвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	X			100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	Литера__	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера__	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера__	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электросвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	X			100	X			100	X	

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты) на:							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем-куб. м) площадь-на. м	Восстановительная стоимость в Руб.	Проц. износа	Действительная стоимость в рублях
						Удельный вес	группу капитальн.	Климатический район	на объем	на этаж	на гр. капит.	общий					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Учебное	6	116	м3	29,2								29,2	22391	653817	43	372676

- 8 -

IX. Техническое описание служебных построек												
Наименование конструктивных элементов	Литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	X			100	X			100	X	
Формула для подсчета площади, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	X			100	X			100	X	
Формула для подсчета площади, объема												

X. Исчисление стоимости служебных построек															
Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем-куб. м) площадь-кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	Проц. износа	Действительная стоимость в рублях
						Удельный вес	Климатическ. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

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

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			На сборника	На таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в руб.	Проч. износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина (м)	Ширина	высота (м)								

### XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит	действительная	восстановит	действительная	восстановит	действительная	восстановит	действительная
1969г.	653817	372676						

“ 21 “ 09 2001 г.

Исполнитель  (Иванова Э.Л.)

“ 21 “ 09 2001г.

Провизор  (Панина Л.Г.)

“ 21 “ 09 2001 г.

Начальник филиала  (Захаров А.И.)

### XIII. Отметка о последующих обследованиях.

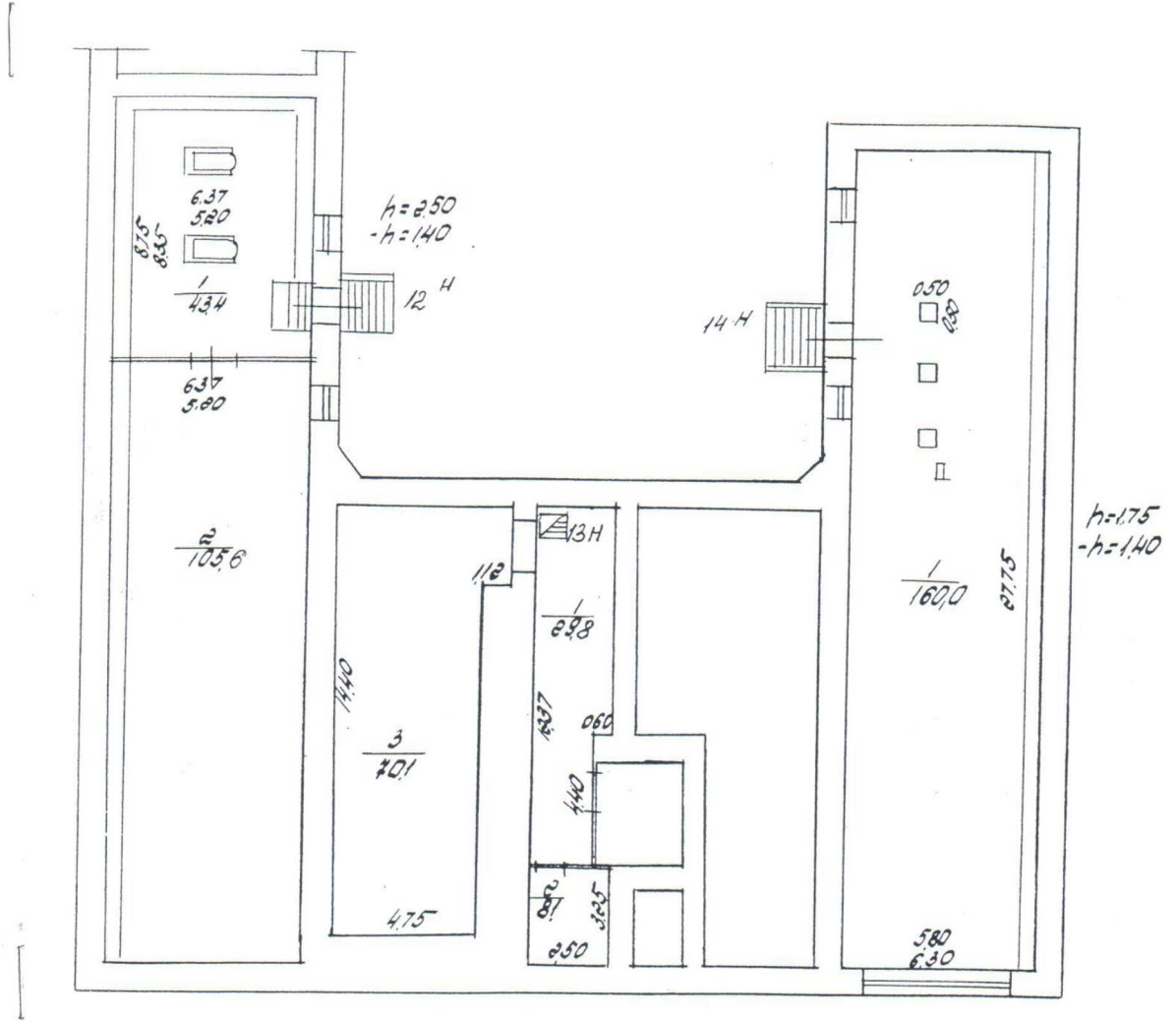
Дата обследования	“ ___ “ _____ 200 г.	“ ___ “ _____ 200 г.	“ ___ “ _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник филиала			



Поэтажный план дома № 26  
по 1-й линии В.О.

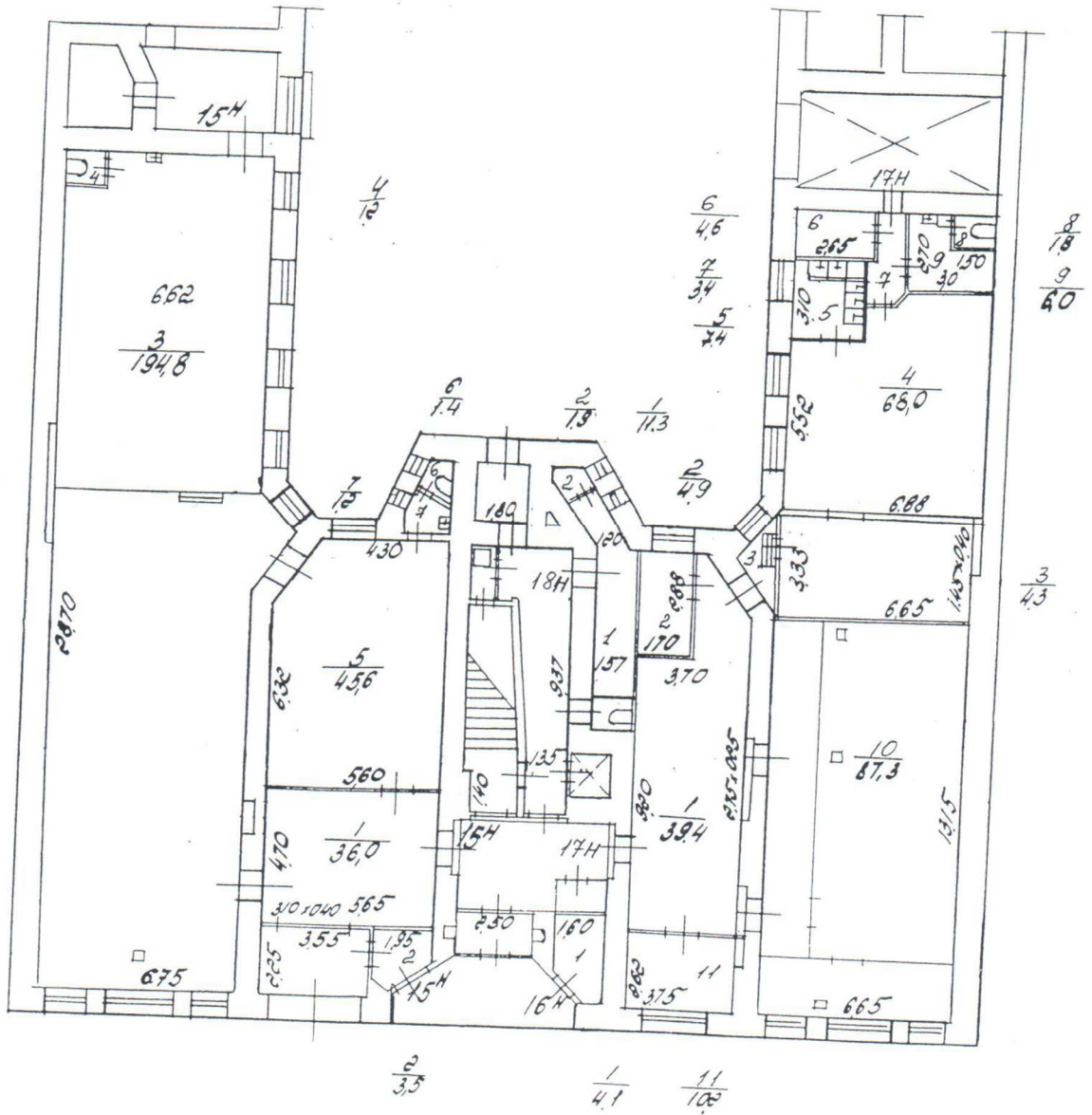
Инв. № 14/4  
Литер «А»

План подвала.

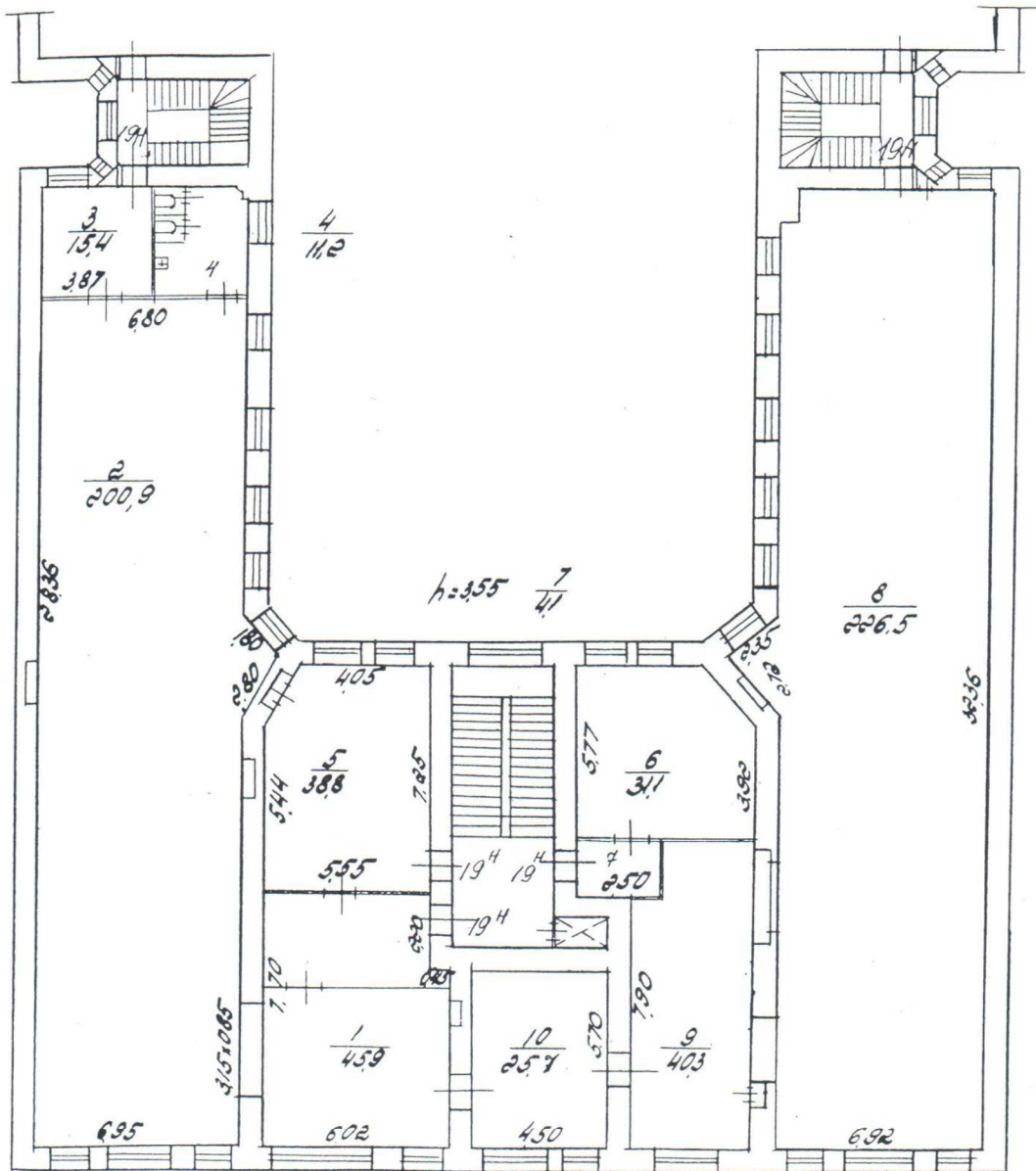


1 ЛИНИЯ

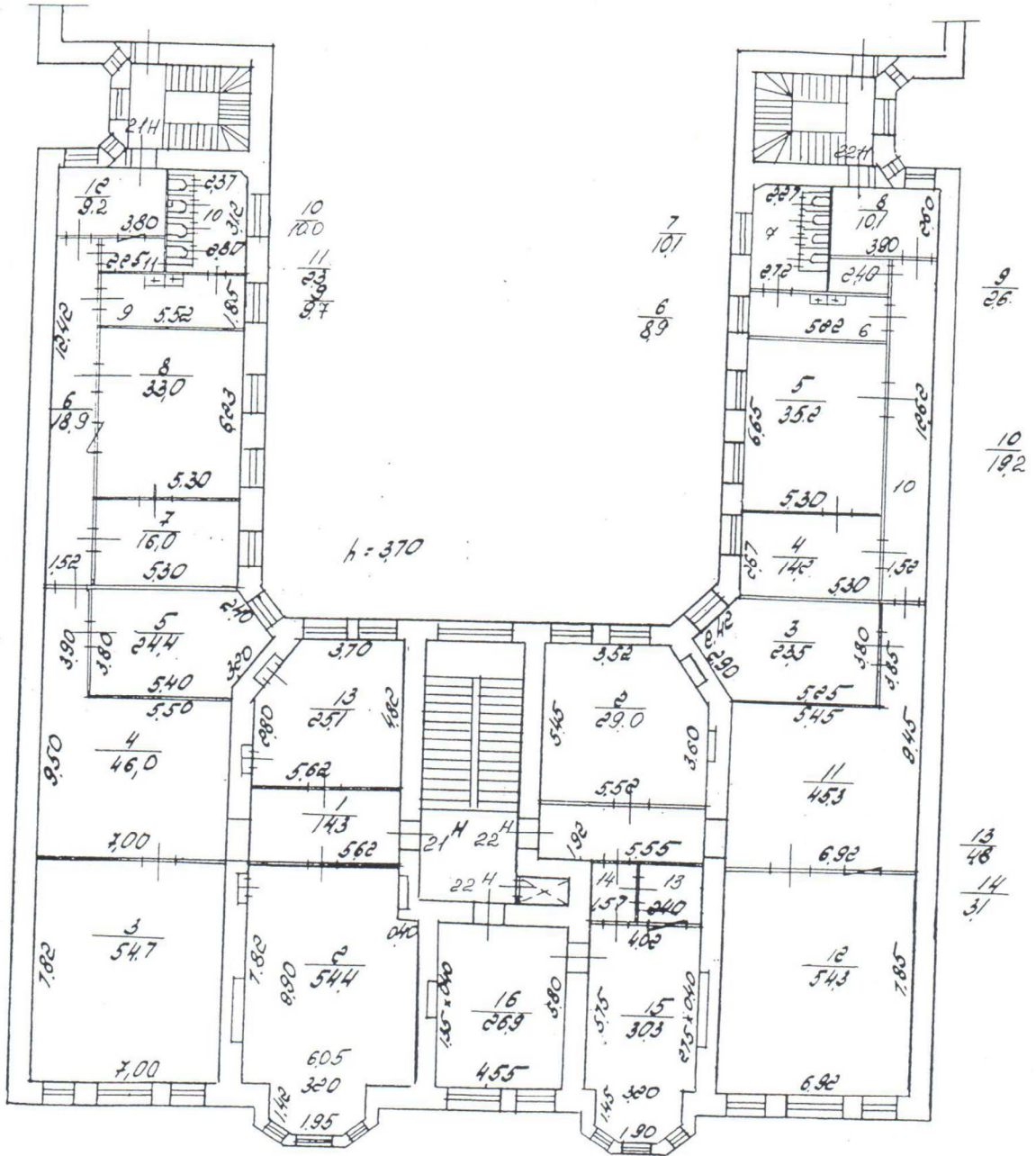
План 1 этажа.



План 2 этажа.



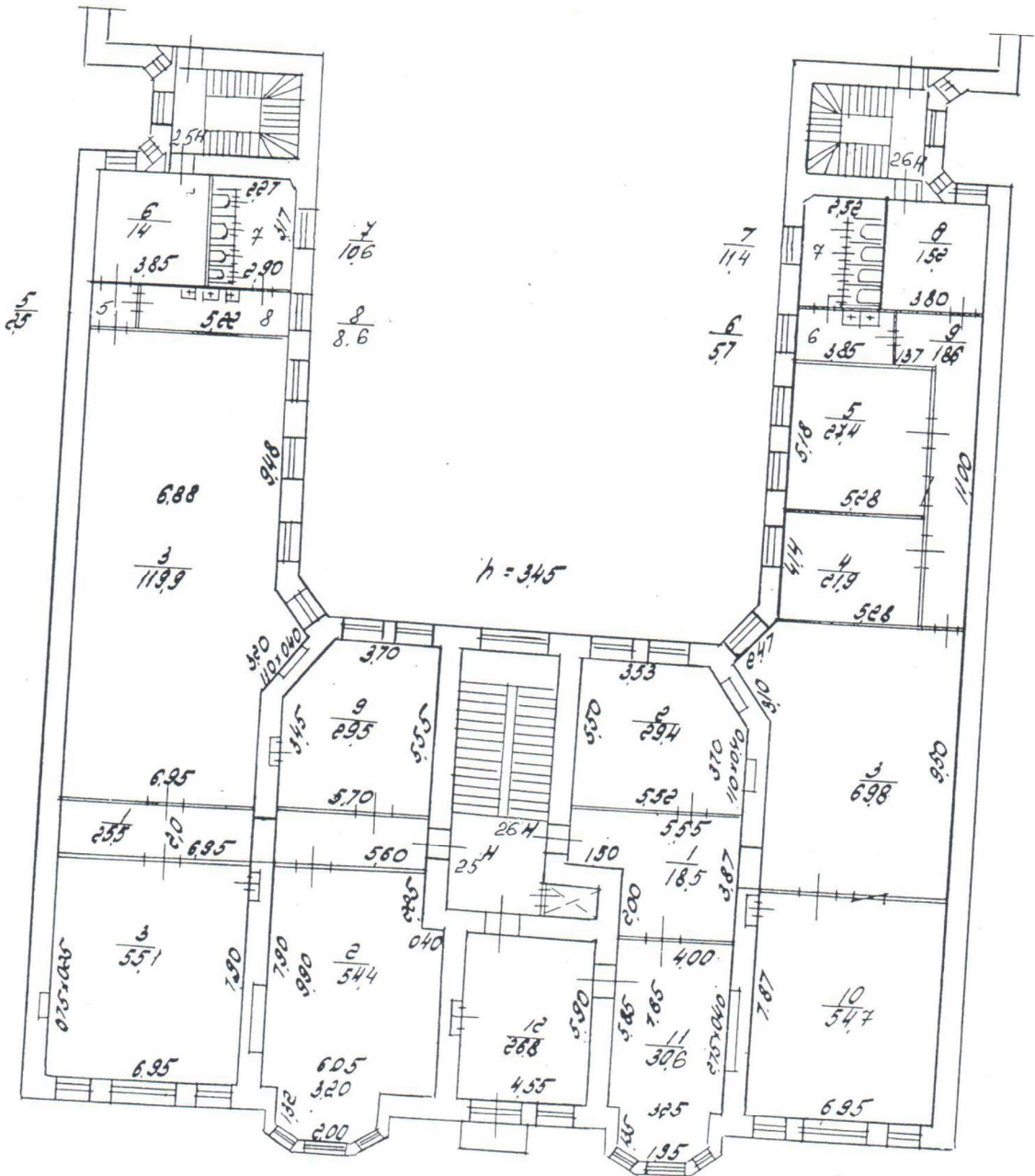
План 3 этажа.





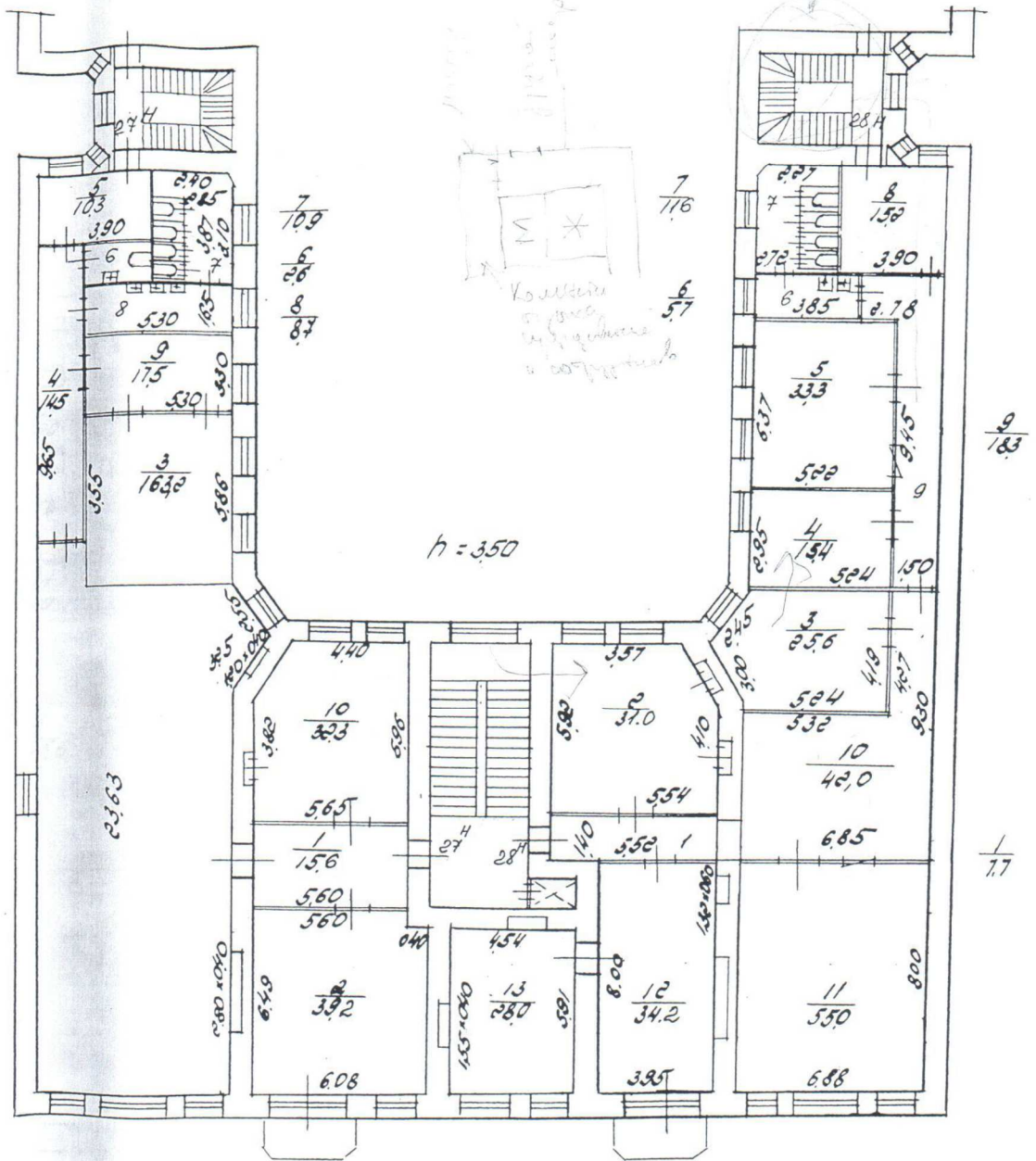


План 5 этажа



План 6 этажа

Инв. № 14/  
Литер «А»




Филиал ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г. Санкт-Петербург		Инв. № 14/4 Масштаб 1:200	
Лист № 7	План пом. 12-Н-19-Н-227-Н-228-Н-229-Н-230-Н-231-Н-232-Н-233-Н-234-Н-235-Н-236-Н-237-Н-238-Н-239-Н-240-Н-241-Н-242-Н-243-Н-244-Н-245-Н-246-Н-247-Н-248-Н-249-Н-250-Н-251-Н-252-Н-253-Н-254-Н-255-Н-256-Н-257-Н-258-Н-259-Н-260-Н-261-Н-262-Н-263-Н-264-Н-265-Н-266-Н-267-Н-268-Н-269-Н-270-Н-271-Н-272-Н-273-Н-274-Н-275-Н-276-Н-277-Н-278-Н-279-Н-280-Н-281-Н-282-Н-283-Н-284-Н-285-Н-286-Н-287-Н-288-Н-289-Н-290-Н-291-Н-292-Н-293-Н-294-Н-295-Н-296-Н-297-Н-298-Н-299-Н-300-Н-301-Н-302-Н-303-Н-304-Н-305-Н-306-Н-307-Н-308-Н-309-Н-310-Н-311-Н-312-Н-313-Н-314-Н-315-Н-316-Н-317-Н-318-Н-319-Н-320-Н-321-Н-322-Н-323-Н-324-Н-325-Н-326-Н-327-Н-328-Н-329-Н-330-Н-331-Н-332-Н-333-Н-334-Н-335-Н-336-Н-337-Н-338-Н-339-Н-340-Н-341-Н-342-Н-343-Н-344-Н-345-Н-346-Н-347-Н-348-Н-349-Н-350-Н-351-Н-352-Н-353-Н-354-Н-355-Н-356-Н-357-Н-358-Н-359-Н-360-Н-361-Н-362-Н-363-Н-364-Н-365-Н-366-Н-367-Н-368-Н-369-Н-370-Н-371-Н-372-Н-373-Н-374-Н-375-Н-376-Н-377-Н-378-Н-379-Н-380-Н-381-Н-382-Н-383-Н-384-Н-385-Н-386-Н-387-Н-388-Н-389-Н-390-Н-391-Н-392-Н-393-Н-394-Н-395-Н-396-Н-397-Н-398-Н-399-Н-400-Н-401-Н-402-Н-403-Н-404-Н-405-Н-406-Н-407-Н-408-Н-409-Н-410-Н-411-Н-412-Н-413-Н-414-Н-415-Н-416-Н-417-Н-418-Н-419-Н-420-Н-421-Н-422-Н-423-Н-424-Н-425-Н-426-Н-427-Н-428-Н-429-Н-430-Н-431-Н-432-Н-433-Н-434-Н-435-Н-436-Н-437-Н-438-Н-439-Н-440-Н-441-Н-442-Н-443-Н-444-Н-445-Н-446-Н-447-Н-448-Н-449-Н-450-Н-451-Н-452-Н-453-Н-454-Н-455-Н-456-Н-457-Н-458-Н-459-Н-460-Н-461-Н-462-Н-463-Н-464-Н-465-Н-466-Н-467-Н-468-Н-469-Н-470-Н-471-Н-472-Н-473-Н-474-Н-475-Н-476-Н-477-Н-478-Н-479-Н-480-Н-481-Н-482-Н-483-Н-484-Н-485-Н-486-Н-487-Н-488-Н-489-Н-490-Н-491-Н-492-Н-493-Н-494-Н-495-Н-496-Н-497-Н-498-Н-499-Н-500-Н-501-Н-502-Н-503-Н-504-Н-505-Н-506-Н-507-Н-508-Н-509-Н-510-Н-511-Н-512-Н-513-Н-514-Н-515-Н-516-Н-517-Н-518-Н-519-Н-520-Н-521-Н-522-Н-523-Н-524-Н-525-Н-526-Н-527-Н-528-Н-529-Н-530-Н-531-Н-532-Н-533-Н-534-Н-535-Н-536-Н-537-Н-538-Н-539-Н-540-Н-541-Н-542-Н-543-Н-544-Н-545-Н-546-Н-547-Н-548-Н-549-Н-550-Н-551-Н-552-Н-553-Н-554-Н-555-Н-556-Н-557-Н-558-Н-559-Н-560-Н-561-Н-562-Н-563-Н-564-Н-565-Н-566-Н-567-Н-568-Н-569-Н-570-Н-571-Н-572-Н-573-Н-574-Н-575-Н-576-Н-577-Н-578-Н-579-Н-580-Н-581-Н-582-Н-583-Н-584-Н-585-Н-586-Н-587-Н-588-Н-589-Н-590-Н-591-Н-592-Н-593-Н-594-Н-595-Н-596-Н-597-Н-598-Н-599-Н-600-Н-601-Н-602-Н-603-Н-604-Н-605-Н-606-Н-607-Н-608-Н-609-Н-610-Н-611-Н-612-Н-613-Н-614-Н-615-Н-616-Н-617-Н-618-Н-619-Н-620-Н-621-Н-622-Н-623-Н-624-Н-625-Н-626-Н-627-Н-628-Н-629-Н-630-Н-631-Н-632-Н-633-Н-634-Н-635-Н-636-Н-637-Н-638-Н-639-Н-640-Н-641-Н-642-Н-643-Н-644-Н-645-Н-646-Н-647-Н-648-Н-649-Н-650-Н-651-Н-652-Н-653-Н-654-Н-655-Н-656-Н-657-Н-658-Н-659-Н-660-Н-661-Н-662-Н-663-Н-664-Н-665-Н-666-Н-667-Н-668-Н-669-Н-670-Н-671-Н-672-Н-673-Н-674-Н-675-Н-676-Н-677-Н-678-Н-679-Н-680-Н-681-Н-682-Н-683-Н-684-Н-685-Н-686-Н-687-Н-688-Н-689-Н-690-Н-691-Н-692-Н-693-Н-694-Н-695-Н-696-Н-697-Н-698-Н-699-Н-700-Н-701-Н-702-Н-703-Н-704-Н-705-Н-706-Н-707-Н-708-Н-709-Н-710-Н-711-Н-712-Н-713-Н-714-Н-715-Н-716-Н-717-Н-718-Н-719-Н-720-Н-721-Н-722-Н-723-Н-724-Н-725-Н-726-Н-727-Н-728-Н-729-Н-730-Н-731-Н-732-Н-733-Н-734-Н-735-Н-736-Н-737-Н-738-Н-739-Н-740-Н-741-Н-742-Н-743-Н-744-Н-745-Н-746-Н-747-Н-748-Н-749-Н-750-Н-751-Н-752-Н-753-Н-754-Н-755-Н-756-Н-757-Н-758-Н-759-Н-760-Н-761-Н-762-Н-763-Н-764-Н-765-Н-766-Н-767-Н-768-Н-769-Н-770-Н-771-Н-772-Н-773-Н-774-Н-775-Н-776-Н-777-Н-778-Н-779-Н-780-Н-781-Н-782-Н-783-Н-784-Н-785-Н-786-Н-787-Н-788-Н-789-Н-790-Н-791-Н-792-Н-793-Н-794-Н-795-Н-796-Н-797-Н-798-Н-799-Н-800-Н-801-Н-802-Н-803-Н-804-Н-805-Н-806-Н-807-Н-808-Н-809-Н-810-Н-811-Н-812-Н-813-Н-814-Н-815-Н-816-Н-817-Н-818-Н-819-Н-820-Н-821-Н-822-Н-823-Н-824-Н-825-Н-826-Н-827-Н-828-Н-829-Н-830-Н-831-Н-832-Н-833-Н-834-Н-835-Н-836-Н-837-Н-838-Н-839-Н-840-Н-841-Н-842-Н-843-Н-844-Н-845-Н-846-Н-847-Н-848-Н-849-Н-850-Н-851-Н-852-Н-853-Н-854-Н-855-Н-856-Н-857-Н-858-Н-859-Н-860-Н-861-Н-862-Н-863-Н-864-Н-865-Н-866-Н-867-Н-868-Н-869-Н-870-Н-871-Н-872-Н-873-Н-874-Н-875-Н-876-Н-877-Н-878-Н-879-Н-880-Н-881-Н-882-Н-883-Н-884-Н-885-Н-886-Н-887-Н-888-Н-889-Н-890-Н-891-Н-892-Н-893-Н-894-Н-895-Н-896-Н-897-Н-898-Н-899-Н-900-Н-901-Н-902-Н-903-Н-904-Н-905-Н-906-Н-907-Н-908-Н-909-Н-910-Н-911-Н-912-Н-913-Н-914-Н-915-Н-916-Н-917-Н-918-Н-919-Н-920-Н-921-Н-922-Н-923-Н-924-Н-925-Н-926-Н-927-Н-928-Н-929-Н-930-Н-931-Н-932-Н-933-Н-934-Н-935-Н-936-Н-937-Н-938-Н-939-Н-940-Н-941-Н-942-Н-943-Н-944-Н-945-Н-946-Н-947-Н-948-Н-949-Н-950-Н-951-Н-952-Н-953-Н-954-Н-955-Н-956-Н-957-Н-958-Н-959-Н-960-Н-961-Н-962-Н-963-Н-964-Н-965-Н-966-Н-967-Н-968-Н-969-Н-970-Н-971-Н-972-Н-973-Н-974-Н-975-Н-976-Н-977-Н-978-Н-979-Н-980-Н-981-Н-982-Н-983-Н-984-Н-985-Н-986-Н-987-Н-988-Н-989-Н-990-Н-991-Н-992-Н-993-Н-994-Н-995-Н-996-Н-997-Н-998-Н-999-Н-1000		
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
21.09.2001	Начальник Филиала	Захаров А.И.	
21.09.2001	Инженер, бригадир	Панина Л.Г.	
21.09.2001	Исполнитель	Иванова Э.Л.	





**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**  
 Государственное учреждение юстиции  
 “Городское бюро регистрации прав на недвижимость”  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 о государственной регистрации права

Объект недвижимости	Нежилое помещение	Кадастровый номер 78:2014:0:24:9	Условный номер
Местонахождение (адрес)	г.Санкт-Петербург, 1-я линия В.О. д.26 лит.А пом.12Н, 13Н, 14Н, 15Н, 16Н, 17Н, 18Н, 19Н, 21Н, 22Н, 23Н, 24Н, 25Н, 26Н, 27Н, 28Н		
Характеристика объекта	Этаж	1-й - 6-й	Площадь, м <sup>2</sup> 4016,0
Назначение	Нежилое		
Зарегистрированное право	право оперативного управления		
Правообладатели	Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Санкт-Петербургский Государственный Университет" ИНН 7801002274 Зарегистрировано Регистрационной палатой мэрии Санкт-Петербурга 11.10.1993, свидетельство МНС РФ 78 № 000543455 рег. номер 1037800006089 Юридический адрес: г.Санкт-Петербург, Университетская набережная, дом 7/9 Адрес фактического местонахождения: г.Санкт-Петербург, Университетская набережная, дом 7/9		
Основание возникновения права	Свидетельство о внесении в реестр федерального имущества № 027405, выданное КУГИ Санкт-Петербурга		
Сведения об обременениях (ограничениях)	Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта. Зарегистрировано ГБР 78-01-267/2004-378.2 17.12.2004		
Дата регистрации	17.12.2004	Регистрационный №	78-01-267/2004-378.1
		Дата выдачи свидетельства	17.12.2004
Государственный регистратор прав	 Михайлов А.С.		

СЕРИЯ 78-АБ

№ 286027