

## АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А – **«Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.»** (Шифр: 830/21-07.12.21), разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны культурного наследия.

г. Санкт-Петербург  
2023 г.

**1. Дата начала и дата окончания экспертизы:** Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена г. Санкт-Петербурге экспертной комиссией в составе Прокофьева М.Ф., Глинской Н.Б., Калинина В.А. в период со «02» октября 2023 года по «01» декабря 2023 года на основании договоров № 87-23-ГИКЭ-01; 87-23-ГИКЭ-02; 87-23-ГИКЭ-03 на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 02.10.2023 г. (Приложение № 9).

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

**3. Заказчик экспертизы:** Роман Георгиевич Икизли.

**4. Сведения об экспертах:**

Председатель экспертной комиссии –

**Прокофьев Михаил Федорович**

Ответственный секретарь экспертной комиссии –

**Глинская Наталия Борисовна**

Член экспертной комиссии –

**Калинин Валерий Александрович**

Фамилия, имя, отчество	<b>Прокофьев Михаил Федорович</b>
Образование	Высшее Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	44 года
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 21); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022). Профиль экспертной деятельности: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр. - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр. - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия. - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	<b>Глинская Наталия Борисовна</b>
Образование	Высшее

	Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	45 лет
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	<p>Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 5); приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.04.2021 г. № 596 «О внесении изменений в приложение к приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы». Аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022)</p> <p>Профиль экспертной деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>

Фамилия, имя, отчество	<b>Калинин Валерий Александрович</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	21 год
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 11). Аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред.

проведение экспертизы	09.04.2022). Профиль экспертной деятельности: - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
-----------------------	---

## 5. Ответственность экспертов:

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об ответственности за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем Акте (заключении) экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого нам известно и понятно.

При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписью.

Председатель экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (М.Ф. Прокофьев)

Ответственный секретарь экспертной комиссии  
(подписано электронной подписью) (Н.Б. Глинская)

Член экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (В.А. Калинин)

## 6. Цели и объекты экспертизы.

### 6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А., «**Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.**» (Шифр: 830/21-07.12.21), разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г.. в составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

- Исходно-Разрешительная документация;
- Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

- Краткие историко-архивные и библиографические исследования

Раздел 3. Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа:

- Заключение по результатам технического обследования здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Михайловская, д.4/1, литера А., Код комплекта – 83021-07.12.2021-ТЗ;
- Пояснительная Записка (шифр 830/21-07.12.21-ПЗ)
- Архитектурные решения (шифр 830/21-07.12.21-АР)
- Конструктивные решения (шифр 830/21-07.12.21КР)
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр 830/21-07.12.21-ПБ)

## **6.2. Цель государственной историко-культурной экспертизы:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А., *«Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.» (Шифр: 830/21-07.12.21)*, разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г. требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

- Проектная документация *«Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.» (Шифр: 830/21-07.12.21)*, разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г.
- Копия Задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-52-3261/21 от 30 ноября 2021 г. 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 (ремонт, реставрация фасадов и приспособление для современного использования здания);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.11.2023 г. кадастровый номер 78:40:2052901:11;
- Технический паспорт на здание от 2011 года инвентарный номер № 01ЛМ-1036;
- Копия Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» № 439-р от 31.10.2018 г.;
- Извлечение из Распоряжения Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 г.;
- Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», утвержденного 28 ноября 2003 г.;
- Копия охранного обязательства на объект культурного наследия регионального значения (здания) № 8496 от 6 ноября 2008 г.

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

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

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (с изменениями и дополнениями), Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и Распоряжением Комитета по государственному контролю,

использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) от 03.04.2020 г. № 112-р «Об утверждении Административного регламента Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры по предоставлению государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия».

Экспертами в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы были проведены следующие исследования:

- архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка, включая перестройки, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. Историко-архивные изыскания проводились в фондах Государственный музей истории Санкт-Петербурга (ГМИ СПб), Российского государственного исторического архива (РГИА), Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), архива Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (Архив КГИОП), Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), в ходе которых выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы, чертежи, фотографии;

- визуальное обследование и натурная фотофиксация объекта экспертизы;
- анализ представленной заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации;
- проведен научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы.

На основании изученных архивно-библиографических материалов, проведенных натуральных исследований и анализа представленной проектной документации были сделаны выводы о возможности проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А было получено представление об объемах и составе работ по приспособлению объекта для современного использования.

В процессе визуального осмотра была проведена фотофиксация современного состояния объекта, составлен альбом фотофиксации, который включает общие виды объекта, а также внутренние виды рассматриваемого помещения.

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 выше исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Экспертами принято единое окончательное решение, сформулирован вывод экспертизы. Результаты исследований,

проведенных в рамках экспертизы, оформлены в виде Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

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

### **10.1. Учетные сведения.**

На основании Решения исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 г. № 608 «Жилой дом» кон. XIX-нач. XX века, расположенный по адресу: г. Ломоносов, пр.Свердлова, дом 4/1, литера А является объектом культурного наследия регионального значения.

Распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) определен предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» № 439-р от 31.10.2018 г.

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) 28 ноября 2008 г.

Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального значения № 8496 было заключено 6 ноября 2008 г.

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

Город Ломоносов<sup>1</sup> расположен на южном берегу Финского залива в 40 км от Санкт-Петербурга. Ораниенбаум возник в начале XVIII столетия почти одновременно с Петергофом. В ходе Северной войны А. Д. Меншиков был назначен генерал-губернатором отвоеванного у шведов Ингерманландского края. Ему были пожалованы земли на берегу Финского залива со старинными городами Ям и Копорье. Для своей загородной резиденции Меншиков выбрал участок западнее Петергофа<sup>2</sup>.

На высокой гряде по проекту архитекторов Д. М. Фонтана и Г.-И. Шеделя в 1711–1727 гг. было возведено двухэтажное здание, получившее впоследствии название Большого дворца и положившее начало одному из известнейших дворцово-парковых ансамблей пригородов Санкт-Петербурга. Для строительства дворца понадобились кирпичные и пильные заводы, впоследствии – перевалочный порт.

В 1719 году А. Д. Меншиков отвел земли «своим служителям» на вновь присоединенной к имению территории со стороны Петербурга. «Для мастеровых людей, рыбаков, солдат, чернорабочих были построены избы и казармы, кабаки, пивоварни, для «торговых людей» – постоялый двор с лавками». Это было начало возникновения слободы на нижней террасе, вдоль дороги, в восточной части имения, где протекала река Караста и находились мельницы и кирпичные заводы.

В первой половине XVIII века формируется деление Ораниенбаума на императорское имение, состоявшее из дворцово-паркового комплекса, дворцовой Троицкой слободы, лесопарка, прибрежных территорий и город, который включал собственно поселение с дачным «буферным» поясом по границе дворцового парка и земли городского выгона<sup>3</sup>. **(Илл. 1)**

<sup>1</sup>Ораниенбаум переименован в г. Ломоносов Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 23 февраля 1948 года.

<sup>2</sup>Никулина Н. И. Ломоносов // Пригороды Ленинграда. Архитектурный путеводитель / Под общей редакцией Н. И. Никулиной. Л., 1982. С. 87.

<sup>3</sup>Горбатенко С. Б. Петергофская дорога. Ораниенбаумский историко-ландшафтный комплекс. СПб., 2001. С. 151.

На 1739 год слобода включала «обывательских русских також чухонских дворов 44, а при оных дворах жилых покоев 62, токмо оные небольшие», а также 4 казенных двора и 3 казармы<sup>4</sup>. В 1740-е гг. после перехода имения во владение великого князя Петра Федоровича, поселение стало быстро расти. Главной, и фактически единственной улицей поселения, являлась дорога на Петергоф и Петербург.

В 1775 году были сняты планы дворцового имения П.-А. Сент-Илера, которые зафиксировали сложившуюся прямоугольную сетку застройки улиц приморской части города. На верхней террасе в это время была обозначена только единственная улица – Нагорная, ныне Еленинская улица<sup>5</sup>. **(Илл. 2)**

В 1780 году в рамках реорганизации российского государства Указом Екатерины II в Санкт-Петербургской губернии среди других был образован Ораниенбаумский уезд, а дворцовая слобода стала уездным городом Ораниенбаумом. В мае 1780 г. императрица утвердила рисунок герба Ораниенбаума: на серебряном поле геральдического щита апельсиновое дерево, растущее в поле.

В 1784 году был утвержден первый генеральный план Ораниенбаума, подписанный архитектором Леймом. В основу плана была положена строго геометрическая сетка улиц, пересекающаяся под прямым углом. Город проектировался в двух уровнях, предполагалось развивать город в южном направлении. По данным 1784 году в Ораниенбауме насчитывалось 616 жителей, город занимал площадь в 41 десятину 2040 кв. саженей. Помимо дворцовых зданий в городе было около 60 обывательских домов, преимущественно деревянных.

К концу XVIII века в Ораниенбауме были построены каменные городские ворота, два каменных моста, устроен на основе казарменного комплекса Морской госпиталь, прямоугольный участок которого обусловил направление улиц этой части города (к востоку от дворцовых конюшен), переданной впоследствии городу<sup>6</sup>.

В Ораниенбауме был расквартирован лейб-гвардии Гарнизонный батальон, что послужило началом «милитаризации» города. Облик и градостроительная структура города начали определяться двумя факторами: здесь были расквартированы воинские части и здесь же велась частная застройка, которая до 1830-х гг. была в основном деревянной. Это были небольшие одно-двухэтажные дома (в основном дачи) в стиле классицизма. Ни одного здания этого периода в городе не сохранилось (последние уцелевшие исчезли уже в наши дни).

Росту города способствовало также развитие промышленности. Еще в начале XVIII века было налажено производство кирпича на базе местных ресурсов, а в 1784 году на даче Синявина английскими предпринимателями был построен первый кирпичный завод.

В 1815 году была создана комиссия по перестройке города, в которую вошел известный архитектор В.П. Стасов, по проекту которого сооружались казармы для гвардейской инвалидной роты, три дома для мастеровых и садовых учеников. В 1829 году по проекту архитектора А.М. Горностаева были возведены каменные городские ворота.

На плане Ораниенбаума 1832 года с предложениями по строительству новых кварталов в южной части города намечен начальный отрезок Михайловской улицы (перпендикулярно Еленинской), при этом квартал южнее Елизаветинской улицы еще не обозначен. **(Илл. 3)**

Первоначальное название Михайловской улицы – Новая улица. Оно появилось в 1800-х годах. 27 февраля 1869 года улицу переименовали в Михайловскую — в честь владельца Ораниенбаума великого князя Михаила Павловича.

В 1834 году был утвержден новый генеральный план города. Изменения касаются

<sup>4</sup>Горбатенко С. Б. Петергофская дорога. СПб., 2001. С. 328.

<sup>5</sup> ГМИ СПб. I-A-584-к.

<sup>6</sup>Горбатенко С. Б. Петергофская дорога. С. 328.



главным образом южной части, где «назначались новые улицы и кварталы».

В 1830-е-1840-е гг. были построены казармы лейб-гвардии Литовского полка (позднее там размещался Волынский полк), военные госпитали, новый каменный Сухопутный госпиталь, церковь св. Спиридона Тримифунтского, вместо обветшавшего Морского госпиталя возвели новые казармы. Военские комплексы охватили с трех сторон всю нагорную часть города.<sup>7</sup>

С 1831 по 1873 гг. владельцами Ораниенбаума были великий князь Михаил Павлович и великая княгиня Елена Павловна Романовы. С 1873 по 1917 гг. владельцами Ораниенбаума были герцоги Мекленбург – Стрелицкие.

Во второй четверти XIX века в частном строительстве в окрестностях Петербурга, включая Ораниенбаум, стали преобладать постройки в стиле английской готики и других эклектических стилях.

На плане Ораниенбаума В. Рахальса, датированном 1854 годом, по красной линии Михайловской ул., между Елизаветинской ул. и Петровым переулком, обозначено несколько строений, в том числе на месте дома № 4 (угловой участок на пересечении Михайловской и Елизаветинской улиц). Вдоль красной линии Михайловской улицы складывается жилая застройка частными домами. **(Илл. 4)**

В 1864 году открылось движение до Ораниенбаума по ветке Балтийской железной дороги. Это привело к более интенсивному развитию дачной местности, строительству жилых домов, общественных и культовых зданий, воинских казарм и сооружений. Началась активная застройка верхней и южной части города. **(Илл. 5)**

В 1869 году появились новые наименования улиц Ораниенбаума<sup>8</sup>.

В последней четверти XIX века произошло немало изменений в военной жизни города. В 1882 году в Ораниенбауме учреждена Офицерская стрелковая школа, сменившая Учебный пехотный батальон.

В 1880-1890-е гг. в городе был размещен 147-й пехотный Самарский батальон: в 1890-х гг. были возведены два новых больших комплекса – для Самарского полка (Михайловская ул., 22; Швейцарская ул., 15, 17, 19/22) и для Стрелковой школы (корпуса на пересечении Александровской и Владимирской улиц).

По этой причине жилая застройка непосредственно соседствовала с воинскими казармами и другими сооружениями. Для собственного проживания жилые дома или дачи строили морские офицеры и военные. В списке домовладельцев по Михайловской улице среди купцов и ремесленников значатся военные и члены их семей.

На угловом прямоугольном участке под № 119, расположенном у пересечения Михайловской и Елизаветинской улиц (позднее – Свердлова и Пионерская, ныне — Михайловская и Костылева) ориентировочно в последней четверти XIX века был построен двухэтажный деревянный жилой дом.

Дом прямоугольный в плане, с прямоугольным выступом двухэтажной веранды с западной стороны южного фасада. Стены обшиты шпунтовой доской («вагонкой»): горизонтальной и вертикальной (цоколь и плоскость стены от междуэтажного карниза до окон второго этажа). Прямоугольные наличники окон гладкие. Веранда декорирована подзорами пропиленной резьбы растительного орнамента: в междуэтажном ярусе и под свесом кровли. Внутренняя планировка дома секционная. Объем лестницы расположен в восточной части дома. Стены и перекрытия оштукатурены, имеют падуги с профилированными тягами. Потолки комнат первого этажа декорированы круглыми профилированными розетками.

<sup>7</sup>Горбатенко С. Б. Петергофская дорога. С. 329.

<sup>8</sup>РГИА. Ф. 492. Оп. 2. Д. 2490. Л. 127.

Двери деревянные филленчатые. Оконные проемы с обычной расстекловкой. Помещения были оснащены кухонными очагами и голландскими печами. Очевидно, первоначально со стороны северо-восточного угла дома находилась остекленная веранда, которая впоследствии была защита для устройства жилого помещения. На участке также находился ледник. Западным и северным фасадами дом был обращен на красные линии Михайловской и Елизаветинской улиц.

Согласно перечню домовладельцев, обнаруженному в ЦГИА СПб и составленному в 1896 году, владелицей углового участка под № 119 и 119/В на пересечении Михайловской и Елизаветинской (ныне ул. Костылева) улиц обозначена жена инженер-капитана Александра Станиславовна Заозерская<sup>9</sup>.

В начале XX века рассматриваемый дом № 4/1 числился в квартале № 90 под № 1 по Елизаветинской ул. и под № 6 – по Михайловской. Между домами № 6 и № 10 (по нумерации начала XX века) находился еще один деревянный двухэтажный дом.

С 1908 года, после строительства городской электростанции, улицы Ораниенбаума освещались электрическими фонарями. **(Илл. 6)**

В начале XX века, вблизи рассматриваемого участка, на углу Михайловской и Александровской улиц, осуществлено поэтапное строительство подворья Городищенского женского Свято-Рождества Богородичного монастыря, расположенного в селе Городище Заславского уезда Волынской губернии (ныне Шепетовский район Хмельницкой области, Украина). **(Илл. 7, 8)**

После 1917 года на основании декретов советской власти каменные и деревянные частные дома были национализированы и переданы в пользование местных органов власти. Многие из них были приспособлены под коммунальное жилье, прежние владельцы были вынуждены покинуть свои дома или значительно сократить свои жилые площади.

В 1919 году в ходе переименования улиц города Михайловская улица была переименована в улицу Свердлова – в честь советского государственного деятеля Я.М. Свердлова<sup>10</sup>.

В соответствии с техническим паспортом на рассматриваемый дом на 1931 год, хранящимся в ПИБ г. Ломоносова, адрес дома был обозначен следующим образом: Ораниенбаум, квартал 23, участок 1, Елизаветинская ул., 1; ул. Свердлова, 6. Дом находился в ведении Комхоза и в нем был устроено 6 квартир, включающих 3, 3, 4, 3, 1 и 7 комнат.

По документам ПИБа в июле 1936 года был снесен ледник, находившийся в юго-восточном углу участка, и построен деревянный сарай.

В годы великой Отечественной войны Ораниенбаум находился вне зоны немецко-фашистской оккупации. Рассматриваемое здание не получило каких-либо повреждений.

В 1947 году, в период реоформления и учета городского недвижимого имущества, решением Ломоносовского Исполкома от 6.09. 1957 г. № 21, здание признано государственной собственностью.

В соответствии с послевоенным инвентаризационным паспортом здания 1949 года длина участка дома № 4/1 составляла 26,8 м вдоль ул. Свердлова и 23,7 м по границе с соседним участком № 6 по ул. Свердлова. На территории участка существовали двухэтажный деревянный дом (лит. А) и сарай.

В 1950-е гг. в Ораниенбауме было развернуто жилое и промышленное строительство, сопряженное со сносом большого количества исторических, преимущественно деревянных зданий. Эта трагическая страница для исторического облика города не коснулась

<sup>9</sup> ЦГИА СПб. Ф. 260. Оп. 2. Д. 125. Список домовладельцев г. Ораниенбаума. 1896 г.

<sup>10</sup> 13 января 1998 года проспекту вернули историческое название — Михайловская улица.

рассматриваемого жилого дома. (Илл. 9)

Техническое обследование дома в 1959 году зафиксировало существенное изменение его сохранности- трещины и деформации, гниль, протечки. Вероятно, причиной этому было не только возраст постройки, но и отсутствие регулярных ремонтов.

В 1961 году был проведен капитальный ремонт здания. Здание по-прежнему находилось на балансе местного совета.

В 1970-м году кухонные дровяные печи заменены на газовые.

Вторая «волна» сносов исторических зданий была связана с утверждением плана развития г. Ломоносова. Застройка города должна была стать многоэтажной. Исторические здания, своевременно не поставленные на учет и под охрану, не учитывались новой градостроительной концепцией. Это привело к расселению и разборке старых деревянных зданий. Однако, рассматриваемый не пострадал. В то же время соседний дом №6 был снесен. (Илл. 10)

Наконец, решением Исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 г. № 608 Дом по Михайловской улице, № 4/1 поставлен под государственную охрану как памятник регионального значения.

В 2004 году в доме № 4/1 произошел пожар, в результате которого здание пришло в аварийное состояние и было расселено. В результате пожара пострадали не только конструктивные элементы строения, но и внутренняя отделка потолков, деревянная лестница, а также декоративная резьба деревянной облицовки. (Илл. 11-21)

В 2004 году ООО «Архитектурная мастерская «ВЕГА» была проведена Государственная экспертиза памятников истории и культуры в г. Ломоносов и п. Мартышкино, в перечень которых вошло и здание «Жилой дом» по адресу: Михайловская ул., 4/1<sup>11</sup>. Экспертиза включала историко-архивное изучение и натурное обследование здания и допускала понижение охранного статуса объекта в результате утраты конструктивных, планировочных и декоративных элементов. Экспертиза была согласована 29.04.2005 г.

Экспертиза включала подробное описание здания: *«Основной объем здания — прямоугольный в плане, размерами 14,5х13,2 м. В западной части южного фасада здание имеет прямоугольную в плане двухэтажную пристройку-веранду. Здание имеет одну лестничную клетку, вход на лестницу организован в центральной части восточного фасада. Конструктивную схему здания образуют бревенчатые продольные и поперечные стены и перекрытия по деревянным балкам. Общая пространственная жесткость обеспечивается частым расположением продольных и поперечных стен.*

*Фундаменты под капитальными стенами – бутовые, ленточные, из плит природного известняка на известково-песчаном растворе. Верхние (надземные) части фундаментов сложены из полнотелого глиняного кирпича на известково-песчаном растворе. Под стенами веранды фундаменты – столбчатые.*

*Стены – деревянные, выполнены в виде бревенчатого сруба с соединением бревен «в лапу». Наружные поверхности стен обшиты шпунтовой доской («вагонкой»), внутренние поверхности обшиты досками и оштукатурены по драни. Стены веранды – каркасной конструкции, со стойками и лежнями из бревен, дощатыми наружными и внутренними обшивками и утеплителем в виде засыпки из котельного шлака. Внутренние перегородки – дощатые, оштукатуренные по драни.*

*Перекрытия выполнены по деревянным балкам, врубленным по концам в бревенчатые стены. Межбалочные заполнения – деревянные; в качестве утеплителя использован*

<sup>11</sup> Государственная экспертиза памятников истории и культуры. ООО «Архитектурная мастерская «ВЕГА». СПб., 2004. Архив КГИОП. Инв. № Н-6674.

*котельный шлак. Дощатые подшивные потолки оштукатурены по драни. Крыша – четырехскатная, с неорганизованным водостоком. Стропильная система – деревянная, включает бревенчатые стропильные ноги, стойки и ригели. Кровля – из волнистых асбестоцементных листов по деревянной обрешетке; окрытия ребер кровли – из оцинкованной кровельной стали. Кровля над верандой – из оцинкованных стальных кровельных листов по деревянной обрешетке. Крыша над верандой оборудована настенными водосборными желобами и водосточными трубами. Лестница – деревянная, с дощатыми ступенями по дощатым тетивам. Ограждения маршей – деревянные».*

По результатам проведенного обследования строительных конструкций здания в экспертизе были сделаны следующие основные выводы:

– общее техническое состояние здания на настоящий момент должно быть оценено как аварийное. Здание нуждается в скорейшем проведении работ по разборке конструкций, наиболее пострадавших от пожара (стропильной системы, конструкций веранды) и угрожающих обрушением;

– здание должно быть восстановлено по специально разработанному проекту. При восстановлении здания могут быть в основном сохранены несущие конструкции стен и перекрытий. Объем необходимого выборочного ремонта этих конструкций должен быть определен после удаления наружных и внутренних элементов отделки (штукатурки и дощатой обшивки стен и потолков, конструкций полов).

По результатам экспертизы статус рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения был сохранен. Собственнику предписывалось осуществить восстановительные работы.

План границ объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» был утвержден 28 ноября 2006 года в границах плана деревянного здания.

В 2007 году ООО «Балтийской энергетической компанией» (ООО «БЭК») была разработана проектная документация на капитальный реставрационный ремонт здания, включающая обмерные чертежи, с целью воссоздания объекта культурного наследия. Проектом предусматривалось восстановление наружных стен из блоков газобетона с последующим утеплением и облицовкой деревянной шпунтованной вагонкой, рисунок которой был полностью повторен по историческому образцу. Восстановлению подлежали также декоративные резные деревянные элементы фасада. Перекрытия здания предполагалось выполнить из железобетона, внутренние стены из блоков газобетона и гипсокартона. Кровля здания проектировалась из оцинкованной стали. Проект был согласован КГИОП в июне 2008 года. В 2008 году были разработаны и согласованы проекты отопления и вентиляции, электроосвещения и электрооборудования, водоснабжения и канализации. В проектировании участвовали ООО «Реставрационно-обследовательский центр» и ООО «Реставрация и обследование»<sup>12</sup>. (Илл. 22-25)

Восстановление здания велось в последующие годы под нежилые цели.

В июне 2008 года здание было продано частым лицам, которые выступили инвесторами восстановительных работ.

Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального наследия № 8496 от 6 ноября 2008 г. было заключено с собственниками здания с рядом ограничений и приложением перечня предметов охраны.

Новый перечень предметов охраны был утвержден распоряжением КГИОП Правительства Санкт-Петербурга №439-р от 30.10.2018 г. и включает архитектурно-художественные характеристики фасадов здания.

<sup>12</sup> Архив КГИОП. Ф. 616Г-21-Ломоносов. Пр. 1-7.

В настоящее время здание используется для ритуальных целей местного населения.

### **10.3. Современное состояние объекта:**

Объект представляет собой отдельно стоящее прямоугольной формы административное здание для размещения офисов коммерческих организаций с оборудованием подсобных и хозяйственных помещений для обеспечения функционирования объекта защиты (мастерская; комнаты приема пищи; гардеробных; санузлов; комнат отдыха), а также с размещением общественных помещений (магазина). Высота здания не более 3.9 м.

### **10.4. Анализ проектной документации:**

Представленная на экспертизу проектная документация *«Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.» (Шифр: 830/21-07.12.21)*, разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г. разработана с целью приспособления объекта культурного наследия для современного использования. Проектная документация разработана на основании и в полном соответствии с Заданием Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-52-3261/21 от 30 ноября 2021 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (ремонт, реставрация фасадов и приспособление для современного использования здания).

Разработке проектной документации предшествовали фотофиксация объекта, а также архивные и библиографические изыскания, обмерные работы, обследование технического состояния конструкций в необходимом объеме.

**Проектная документация** содержит задание Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-52-3261/21 от 30 ноября 2021 г. 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 (ремонт, реставрация фасадов и приспособление для современного использования здания); учетную документацию КГИОП; копию охранного обязательства на объект культурного наследия регионального значения (здания) № 8496 от 6 ноября 2008 г. и иную исходно-разрешительную документацию.

В соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП в раздел включено Заключение по результатам технического обследования здания по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А с целью определения категории технического состояния здания, а также возможности устройства проема для входной группы. Техническое обследование было выполнено экспертами ООО «БЭСКИТ».

**Заключение по результатам технического обследования здания**, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Михайловская, д.4/1, литера А.

Число этажей в здании –2. В плане здание квадратной формы с размерами 15,62x13,6 м, высота здания составляет 5,945 м от уровня дневной поверхности. Год постройки здания 1916 г., согласно техпаспорту, в 2010 году была произведена реконструкция здания. Кровля металлическая оцинкованная. Отмостка вдоль стен отсутствует. Перекрытия выполнены из монолитного железобетона, перегородки выполнены из гипсокартона. Цоколь облицован натуральным камнем- известняком.

Конструктивный тип здания – стеновой. Наружные стены выполнены из пенобетонных блоков, соединенных между собой с помощью горизонтальной арматуры диаметром 8мм класса А-III через четыре ряда и клеем для газобетонных блоков. Внутренние несущие стены выполнены из железобетона толщиной 200 мм. Внутренние перегородки сделаны из гипсокартона толщиной 120 и 50 мм. Перекрытие выполнено из железобетона толщиной 100 мм. Облицовка фасадных стен выполнена шпунтовой окрашенной доской.

В результате технического обследования здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д/1, литера А, выявлены механические повреждения цоколя, фасада, карнизного свеса и водосточного желоба.

Существенных повреждений при обследовании здания не выявлено. С учетом вышеуказанного здание относится к работоспособной категории технического состояния.

В целях обеспечения пожарной безопасности необходимо выполнить устройство проема входной группы.

#### **Разделы «Пояснительная Записка; «Архитектурно-планировочные решения»:**

Проектной документацией (шифр 830/21-07.12.21-КР) предусмотрено устройство проема в осях В/5 по наружной стене для устройства дополнительного входа в здание.

После устройства проема предусмотрена внешняя отделка наружной стены деревянными декоративными элементами: Внешняя отделка Металл цвет покраски Муар (Шагрель RAL)+Цинкогрунт. Внешняя отделка выполнена из панели толщиной 16 мм; Наличник фигурный.

**Раздел «Конструктивные решения»** на проведение противоаварийных работ предусматривает усиление проема в стене здания.

Усиление проема в осях В/5 предусмотрено выполнить металлоконструкциями. В качестве перемычки использован швеллер 12П длиной 1,5 м в количестве 2 шт. Обрамление проема выполнено при помощи швеллера 27П длиной 2,1 м в количестве 2 шт.

#### **Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.**

С целью контроля принятых планировочных решений на соответствие требованиям пожарной безопасности существующего Административного здания, предназначенного для организации офисных помещений, а также организацией общественных помещений.

Глубина тамбура расположенного на 1 этаже менее 1.5 м. Были выполнены и определены расчетные величины пожарного риска путем расчета индивидуального пожарного риска при воздействии опасных факторов пожара на человека (персонал и посетители), находящегося в здании и сопоставлены с соответствующими нормативными значениями. В целях обеспечения пожарной безопасности необходимо выполнить устройство проема входной группы.

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

#### **Библиография:**

1. Никулина Н. И. Ломоносов // Пригороды Ленинграда. Архитектурный путеводитель / Под общей редакцией Н. И. Никулиной. Л., 1982.
2. Горбатенко С. Б. Петергофская дорога. Ораниенбаумский историко-ландшафтный комплекс. СПб., 2001.

**Архивные источники:****Государственный музей истории Санкт-Петербурга (ГМИ СПб):**

3. ГМИ СПб. I-A-584-к.

**Российский государственный исторический архив (РГИА):**

4. РГИА. Ф. 492. Оп. 2. Д. 2490. Л. 127.

**Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб):**

5. ЦГИА СПб. Ф. 260. Оп. 2. Д. 125. Список домовладельцев г. Ораниенбаума. 1896 г.

**Архив Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (Архив КГИОП):**

6. Государственная экспертиза памятников истории и культуры. ООО «Архитектурная мастерская «ВЕГА». СПб., 2004. Архив КГИОП. Инв. № Н-6674.

7. Архив КГИОП. Ф. 616Г-21-Ломоносов. Пр. 1-7.

**12. Обоснования вывода экспертизы:**

Проанализировав строительную историю объекта, существующее конструктивное, объемно-планировочное и архитектурно-художественное решение здания и представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А., *«Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.» (Шифр: 830/21-07.12.21)*, разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г. было выявлено следующее:

Экспертный анализ проектной документации проводился на предмет сохранения особенностей объекта, составляющих предмет охраны. Основываясь на этих позициях и комплексе требований государственной охраны объектов культурного наследия, обосновывалось заключение о возможности проведения предусмотренных проектом работ по сохранению объекта культурного наследия.

Рассматриваемым проектом предполагается устройство проема в наружной стене, что не нарушает исторически ценных конструктивных элементов, не влияет на несущую способность, не нарушит *местоположения, габаритов и конфигурации исторических оконных и дверных проемов*. Установка дверного заполнения с филёнками соответствует *архитектурно-художественному решению фасада*.

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 согласно п. 6 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ.

2. В состав исходно-разрешительной документации включено Заключение по результатам технического обследования здания – 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 г. № 90-01-39-ГП.

3. Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие

требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона № 73-ФЗ и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

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

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

6. Комплексные научно-исследовательские работы, а именно: натурные и обмерные работы, историко-библиографические исследования, необходимые для разработки проектных решений по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования выполнены в достаточном объеме, изучена имеющаяся исходно-разрешительная документация на объект.

7. Обследования текущего состояния объекта, необходимые для разработки проектных решений, а также определения методических и технологических рекомендаций по составу и производству работ на объекте культурного наследия выполнены в достаточном объеме. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

8. Представленные в документации технологические и методические рекомендации для производства работ на объекте культурного наследия соответствуют текущему состоянию и общепринятым реставрационным нормам.

9. Представленные в проекте чертежи отражают все необходимые размеры для производства работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования.

10. Решения, предусмотренные проектной документацией, разработанной ООО «БЭСКИТ» в 2022 г., соответствуют Заданию Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-52-3261/21 от 30 ноября 2021г. 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 (ремонт, реставрация фасадов и приспособление для современного использования здания).

11. Представленные проектные решения по приспособлению объекта для современного использования соответствуют проведенным исследованиям и направлены на сохранение исторических архитектурно-художественных особенностей, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», утвержденный распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 439-р от 31.10.2018 г.

12. Представленные в проекте решения, объемы и методы по ведению работ на объекте культурного наследия являются необходимыми и достаточными. Они соответствуют общепринятым строительным и реставрационным нормам, требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий, а также настоящему состоянию объекта.



13. Предложенные представленной документацией решения направлены на создание необходимых условий для современного использования (эксплуатации) объекта культурного наследия.

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

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

16. 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. Выводы экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А., *«Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.» (Шифр: 830/21-07.12.21)*, разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г. **соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

**Дата оформления заключения экспертизы:** 01.12.2023 г.

#### **Подписи экспертов:**

Председатель экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u> (Прокофьев М.Ф.) (расшифровка подписи)
Ответственный секретарь экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u> (Глинская Н.Б.) (расшифровка подписи)
Член экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u> (Калинин В.А.) (расшифровка подписи)

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

**Приложение № 1.** Копия Задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-52-3261/21 от 30 ноября 2021 г. 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 (ремонт, реставрация фасадов и приспособление для современного использования здания).

**Приложение № 2.** Копия Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) об определении предмета охраны.

**Приложение № 3.** Извлечение из Распоряжения Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 г.

**Приложение № 4.** Копия плана границ территории объекта культурного наследия.

**Приложение № 5.** Копия охранного обязательства.

**Приложение № 6.** Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

**Приложение № 7.** Материалы фотофиксации.

**Приложение № 8.** Технический паспорт.

**Приложение № 9.** Копии договоров с экспертами.

**Приложение № 10.** Протоколы заседаний экспертной комиссии.

**Приложение № 11.** Историческая иконография.

**Приложение № 2**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А – «Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.» (Шифр: 830/21-07.12.21), разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны культурного наследия.

**Копия Распоряжения Комитета по государственному контролю,  
использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП)  
об определении предмета охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Жилой дом»  
№ 439-р от 31.10.2018 г.**



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

окуд

31.10.2018№ 439-р

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

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А (пр. Свердлова, д. 4/1), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

Г.Р.Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 31.10.18 № 439-р

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом», конец XIX начало XX века,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А  
(пр. Свердлова, д. 4/1).

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические местоположение, габариты и конфигурация в плане здания;</p> <p>исторические конфигурация и габариты крыши, включая высоту конька кровли;</p> <p>материал окрытия кровли – металл.</p>	

2	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>историческое архитектурно-художественное решение, в том числе:</p> <p>отделка фасадов калеванной доской в горизонтальном и вертикальном направлениях;</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация исторических оконных и дверных проемов;</p> <p>исторический материал (дерево) и рисунок оконных заполнений;</p> <p>исторический материал (дерево) и рисунок (филенчатый) входного дверного заполнения со стороны восточного фасада;</p> <p>фризы с прорезными деревянными деталями в оформлении ризалита по южному фасаду в уровне 1 и 2 этажа;</p> <p>междуэтажная и подоконные тяги;</p> <p>свес кровли большого выноса.</p>	
---	--	--	--

**Приложение № 3**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А – «Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.» (Шифр: 830/21-07.12.21), разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны культурного наследия.

**Извлечение из Распоряжения Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 г.**

**Ленинградский городской Совет народных депутатов  
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ**

**РЕШЕНИЕ**

от 16 июля 1990 года N 608

**О взятии под охрану памятников  
градостроительства и архитектуры  
Кировского, Красносельского,  
Ленинского, Петродворцового  
районов и г.Ломоносова**

В соответствии с Законом РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры", учитывая большую историко-архитектурную и хозяйственную ценность застройки Ленинграда и его пригородов, Исполнительный комитет Ленинградского городского Совета народных депутатов решил:

Включить в Государственный список памятников градостроительства и архитектуры местного значения здания, сооружения, усадьбы и парки на бывшей Петергофской дороге в пределах Кировского, Красносельского и Ленинского районов, а также в Петродворцовом районе и г.Ломоносове согласно приложению.

Председатель Исполкома

А.А.Шелканов

За секретаря  
заместитель председателя

Т.В.Захарова

Приложение  
к решению Исполкома Ленсовета  
от 16.07.90 N 608

**Государственный список  
памятников градостроительства и архитектуры  
местного значения**

N	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местонахождение памятника
---	---	------------------------------

62 Жилой дом. Кон. XIX в. - нач. XX в.

пр.Свердлова, 4/1



**Приложение №4**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А – «Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.» (Шифр: 830/21-07.12.21), разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны культурного наследия.

**Копия плана границ территории  
объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»,  
утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию  
и охране памятников истории и культуры (КГИОП) 28.11.2003 г.**

ПЛ-Р-0061

УТВЕРЖДАЮ:

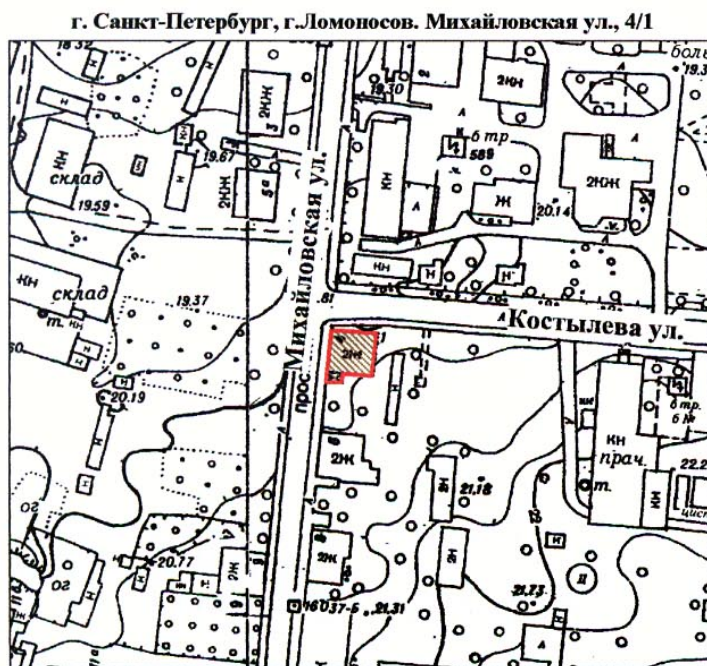
Заместитель председателя Комитета  
по государственному контролю,  
использованию и охране памятников  
истории и культуры - начальник  
управления государственного  
учета памятников

Б. М. Кириков

М.П.

" 28 " ноября 2003

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Жилой дом"**



масштаб 1:2000

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение № 5**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А – «Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.» (Шифр: 830/21-07.12.21), разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны культурного наследия.

**Копия охранного обязательства.**

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
на объект культурного наследия регионального значения (здание)

№ 8496

Санкт-Петербург

06.08.2008

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице заместителя начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия Е.Е.Ломакиной, действующей на основании доверенности от 22.07.2008 № 7/1346, и Кусак Сергей Васильевич и Воронков Максим Сергеевич, согласились о нижеследующем:

1. Собственники обязуются обеспечить сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», общей площадью 334,3 кв.м., кадастровый номер 78:20529А:3:3, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г.Ломоносов, Михайловская ул., д.4/1, лит.А (описательный адрес: ул.Михайловская, д.4, ул.Костылева, д.1) (далее - Памятник).

Основание отнесения Памятника к числу объектов культурного наследия регионального значения: Решение исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608.

Основание для заключения охранного обязательства на Памятник: договор купли-продажи расселенного жилого дома № 27/7425-АЗ/АО от 20.06.2008; дополнительное соглашение от 06.08.2008 к договору купли-продажи расселенного жилого дома № 27/7425-АЗ/АО от 20.06.2008; свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности от 18.08.2008 на бланке серия 78-АГ № 428776; свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности от 18.08.2008 на бланке серия 78-АГ № 428777; акт приема-передачи жилого дома от 20.06.2008.

Предметы охраны Памятника: перечень предметов охраны определяется Приложением № 2 к охранному обязательству.

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

2. В целях обеспечения сохранности Памятника Собственники солидарно обязуются:

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

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

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

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

*М/П*

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

Разработка документации осуществляется на основании задания, подготавливаемого Госорганом по запросу Собственников. Обязанность получить задание несут Собственники.

Собственники выполняют работы и обеспечивают эти работы документацией за свой счет.

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

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Памятника и (или) планировочную структуру Памятника;

- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Памятника;

- не выполнять земляные работы, не связанные с выполнением работ, предусмотренных Госорганом;

использовано  
Памятник

- не выполнять строительство и реконструкцию (приспособление для современного использования) на территории Памятника (при наличии территории);
- не выполнять реконструкцию (приспособление для современного использования) Памятника;

- не устанавливать павильоны, киоски, навесы, туалетные кабины и иные временные строения и сооружения на территории Памятника (на прилегающей к Памятнику территории, в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента);
- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

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

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

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

2.14. Не производить работы, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Памятник и его территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;
- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие, на конструкции Памятника, независимо от их мощности;
- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;
- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для составления с его участием акта о выполненных работах (этапах работ).

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

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

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

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

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать

с Собственников штраф в размере 30000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

### 3. Ответственность Собственников:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Собственниками условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Собственники возложили

исполнение условий охранного обязательства, не освобождает их от ответственности за нарушение условий охранного обязательства.

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

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Собственников на Памятник или исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия, со дня его передачи по акту от Собственников третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

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

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в федеральном районном суде Санкт-Петербурга по месту нахождения Госоргана или у мирового судьи судебного участка по месту нахождения Госоргана на основании российского законодательства.

7. Прочие условия: З

Настоящее охранное обязательство составляется в 6-ти экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 4 экз. у Собственников.

**Местонахождение Сторон:**

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

**Собственники:**

Кусак Сергей Васильевич  
Санкт-Петербург, ул.Льва Толстого, д.1-3, кв.4  
ИНН 781311330677

Паспорт 40 99 187851, выдан 43 отделом милиции Петроградского района Санкт-Петербурга 07.05.1999

Воронков Максим Сергеевич  
Санкт-Петербург, Индустриальный пр., д.30/23, кв.10  
ИНН 780601253888

Паспорт 40 04 315287, выдан 26 отделом милиции Красногвардейского района Санкт-Петербурга 23.07.2003

**Приложения:**


1. Акт осмотра технического состояния Памятника.
2. Перечень предметов охраны Памятника.



Е.Е. Ломакина

**Собственники**

 С.В. Кусак

 М.С. Воронков

*И.А.С. Макарова / 15.10.2008*



**Приложение № 7**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А – «Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.» (Шифр: 830/21-07.12.21), разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны культурного наследия.

**Материалы фотофиксации**  
(Фотосъёмка выполнена 02.10. 2023 г.)**Перечень фотографий**

1. Западный фасад с верандой.
2. Северный фасад.
3. Общий вид здания с юго-восточной стороны.
4. Южный фасад с верандой.
5. Южный фасад с верандой.
6. Оформление цоколя по периметру здания.
7. Резной декор веранды здания.
8. Резной декор веранды здания.
9. Стена по оси В/5.



1. Западный фасад с верандой.



2. Северный фасад.



3.Общий вид здания с юго-восточной стороны.



4. Южный фасад с верандой.



5. Южный фасад с верандой. Фотография осень 2022 г.



6. Оформление цоколя по периметру здания.



7. Резной декор веранды здания.



8. Резной декор веранды здания.



9. Стена по оси В/5.

**Приложение № 8**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А – «Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.» (Шифр: 830/21-07.12.21), разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны культурного наследия.

**Технический паспорт**

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Петродворцового района

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на здание	<b>административное</b>
район	<b>Петродворцовый</b>
город	<b>Ломоносов</b>
улица (пер.)	<b>Михайловская улица, дом 4/1, литера А</b>

Квартал №  
Инвентарный № **011М-1036**



Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Петродворцового района

Экспликация помещений

Инв. № 01ЛМ-1036

Адрес: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А

Нежилые помещения

таж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Формулы для вычисления площадей	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас, с коэф. кв. м	Высота, м	Примечание
	1-Н	1	тамбур	1.63*1.16	1.9		2.65	
		2	холл	1.97*8.52+1.28*3.96+3.84*2.23	30.4		2.65	
		3	туалет	3.64*1.46-2.11*0.46-0.60*0.18	4.2		2.65	
		4	кабинет	4.81*3.23-3.03*0.30	14.6		2.65	
		5	кабинет	4.81*6.22	29.9		2.65	
		6	зимний сад	2.39*3.77	9.0		2.65	
		7	кабинет	6.93*3.41	23.6		2.65	
		8	кабинет	4.72*2.85	13.5		2.65	
		9	кабинет	4.71*3.39	16.0		2.65	
		10	кабинет	4.72*3.54	16.7		2.65	
		11	холл	1.96*8.87+1.47*3.94+3.59*1.07-0.06	27.0		2.71	
		12	туалет	3.44*1.21	4.2		2.71	
		13	кухня	4.81*5.04-3.01*0.30	23.3		2.71	
		14	кабинет	2.63*4.50	11.8		2.71	
		15	кабинет	4.81*4.42	21.3		2.71	
		16	зимний сад	2.41*3.69	8.9		2.71	
		17	кабинет	4.15*4.48	18.6		2.71	
		18	кабинет	4.72*3.29	15.5		2.71	
		19	кабинет	4.73*2.70	12.8		2.71	
		20	кабинет	4.73*2.73	12.9		2.71	
			Итого по помещению 1-Н:		316.1			
			Итого по нежилым помещениям :		316.1			

Итого по строению:

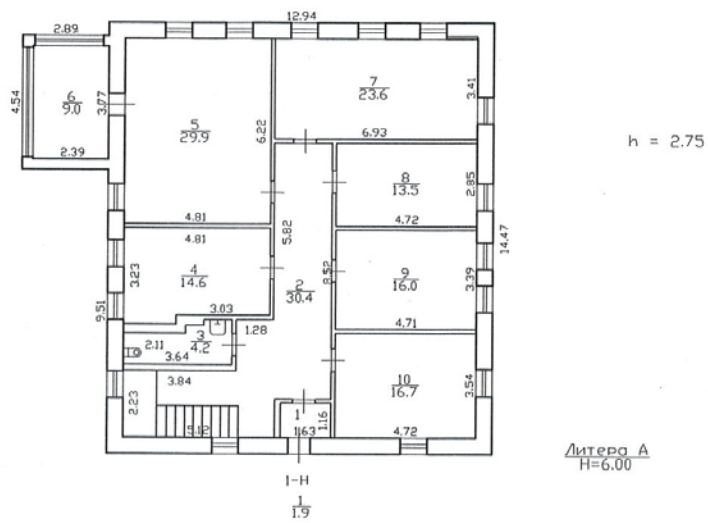
Общая площадь, кв. м: 316.1

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,  
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

План 1 этажа



Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Петродворцового района			Инв.№ 01/М-1036
Лист № 1	по Михайловской улице дом 4/1 литера А План этажа		Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.
17.01.2011	Исполнил	Исполнитель	Хайбулова Т.М.
	Проверил	Руководитель группы	Войтова Т.Е.
		Начальник филиала	Прокопенко Н.Д.
			Подпись

## План 2 этажа



h = 2.71

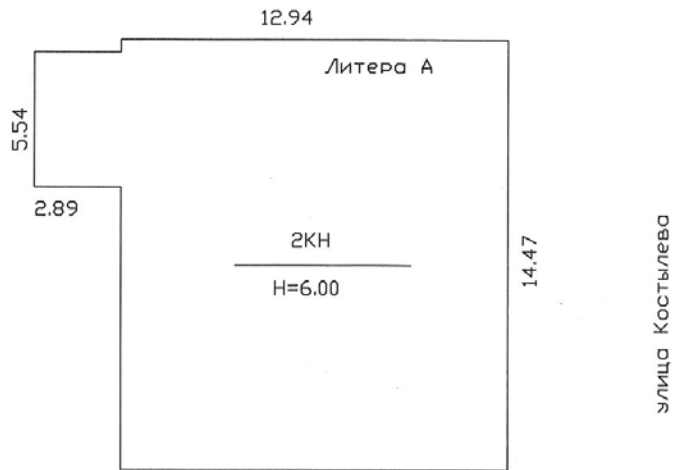
1-н

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Петродворцового района			Инв. N 01/М-1036
Лист N 2	по Михайловской улице дом 4/1 литера А План этажа		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
17.01.2011	Исполнил	Исполнитель	Хаибэлова Т.М.
	Проверил	Руководитель группы	Войтова Т.Е.
		Начальник филиала	Прокопенко Н.Д.

Ситуационный план по адресу:  
город Ломоносов  
Михайловская улица  
дом 4/1, литера А



Михайловская улица



Соседний участок 7 по ул. Костылева





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

Итера: А

 Год постройки: 1916, год реконструкции  
/ капитального ремонта:  
2010

Число этажей: 2

группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен % износа на уд. вес констр. элем.
	Фундаменты	бетонный ленточный		9		9	0	
	а. Стены и их наружная отделка	газобетонные обшивка вагонкой, окраска ПВХ; окраска деревянных поверхностей		21 16		21 16	0	
	б. Перегородки	бетонные					0	
Перекрытия	чердачное							
	междуэтажное	монолитная железобетонная плита		14		14	0	
	надподвальное							
	Крыша	металлическая		4		4	0	
	Полы	ламинированные, метлахская плитка		8		8	0	
Проемы	Оконные	из металлопластика					0	
	Дверные	деревянные		10		10	0	
	Внутренняя отделка	облицовка стен глазурированной плиткой; оклейка простыми обоями					0	
Санитарно-технические устройства	Отопление	от АГВ		9 0	+4.1 -4.7	8.6 0	0	
	Водопровод	от городской центральной сети			+0.8		0	
	Канализация	сброс в городскую сеть			+0.7		0	
	Горячее водоснабжение							
	Ванны							
	Электроосвещение	скрытая проводка					0	
	Радио				-0.5			
	Телефон				-0.8			
	Вентиляция	приточно-вытяжная					0	
	Лифт							
	Сигнализация	пожарная						
	Электроплиты							
	Телевидение							
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Смотровая яма								
	Прочие работы	лестницы сборные железобетонные		9		9	0	
				Итого		100.0	99.6	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \frac{0}{99.6} \times 100 = 0.0\%$$

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

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

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

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



## VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

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

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

## IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

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

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.		Поправки к стоимости в коэфф.								Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
					Удельный вес строения	Удельный вес после поправок	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
А	административное	28	85 а	куб. м	19.10	1.04								1.04	19.86	1184	23514	0	23514
															Всего:	23514	23514		23514
																	2839786		2839786

Стоимость в ценах 2010 года с учетом коэффициента,

утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2009г. № 1534



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

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

### ХIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоймость	действит. стоймость	восстанов. стоймость	действит. стоймость	восстанов. стоймость	действит. стоймость	восстанов. стоймость	действит. стоймость
1969	23514	23514					23514	23514
2010	2839786	2839786					2839786	2839786

« 17 » января 2011 г.

Исполнил

(Хайбулова Т.М.)

« 17 » января 2011 г.

Проверил

(Т.Е Войтова)

« 17 » января 2011 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Петродворцового района  
(Н.Д. Прокопенко)

### ХV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

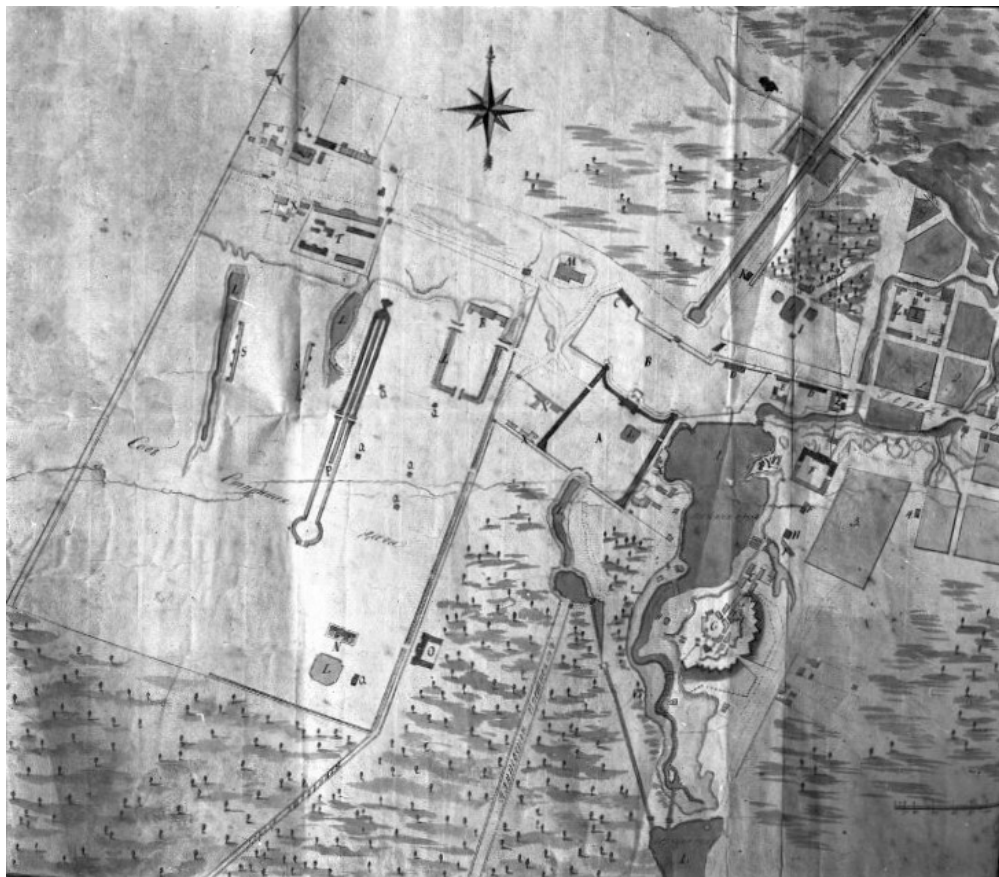
**Приложение № 11**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А – «Проект приспособления для современного использования в части устройства дополнительного входа. г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул., Михайловская, д4/1, литера А.» (Шифр: 830/21-07.12.21), разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2022 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны культурного наследия.

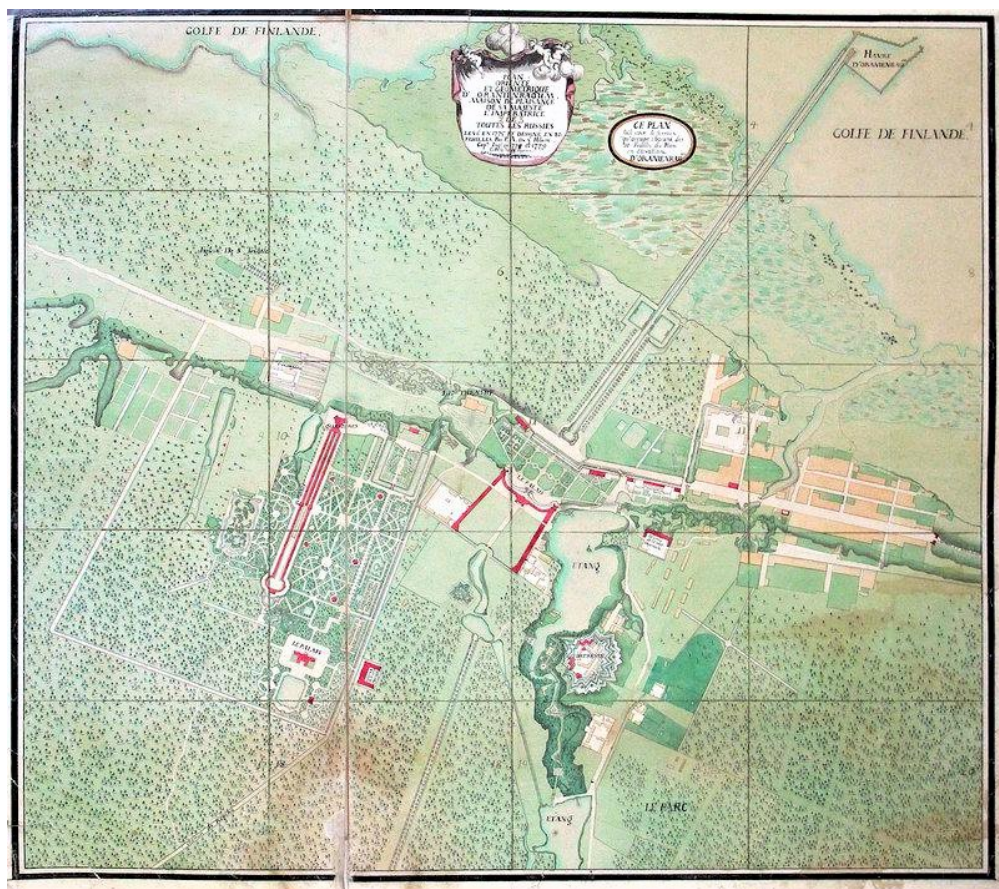
**Историческая иконография**

1. План Ораниенбаума. Кон. XVIII в. РГВИА.
2. Геометрический план Ораниенбаума. П.А. де Сент-Илер, при участии И. Кондакова и Р. Хабарова. Съемка 1775 г. 1778-1779 гг. ГМЗ «Петергоф».
3. План Ораниенбаума. 1832 г.
4. План Ораниенбаума В. Рахальса. 1854 г. ГМЗ «Петергоф».
5. План Ораниенбаума. Исп. Н.В. Трусов. 1850-е гг. Государственный музей А.С. Пушкина (Москва).
6. Схематический план г. Ораниенбаум. 1900-е гг.
7. Михайловская улица в Ораниенбауме. Открытое письмо. 1900-е гг.
8. Михайловская улица в Ораниенбауме. Открытое письмо. 1900-е гг.
9. Деревянный дом в г. Ломоносов. Фотография. 1950-е гг. Краеведческий музей г. Ломоносова.
10. Деревянный дом бывшего подворья Городищенского монастыря с каменной часовней на Михайловской ул. Фотография. 1980-е гг.
11. Общий вид участка и построек на нем с юга на север. Фотография. 2004 г.
12. Общий вид здания с северо-западной стороны. Фотография. 2004 г.
13. Северный фасад здания. Фотография. 2004 г.
14. Общий вид здания с северо-восточной стороны. Фотография. 2004 г.
15. Общий вид здания с южной стороны. Фотография. 2004 г.
16. Общий вид здания с юго-западной стороны. Фотография. 2004 г.
17. Общий вид здания с юго-восточной стороны. Фотография. 2004 г.
18. Вид нижнего уровня веранды здания с юго-восточной стороны. Фотография. 2004 г.
19. Резной декор веранды здания. Фотография. 2004 г.
20. Оформление цоколя по периметру здания. Фотография. 2004 г.
21. Лепной декор потолка одного из помещений жилого дома (состояние после пожара). Фотография. 2004 г.

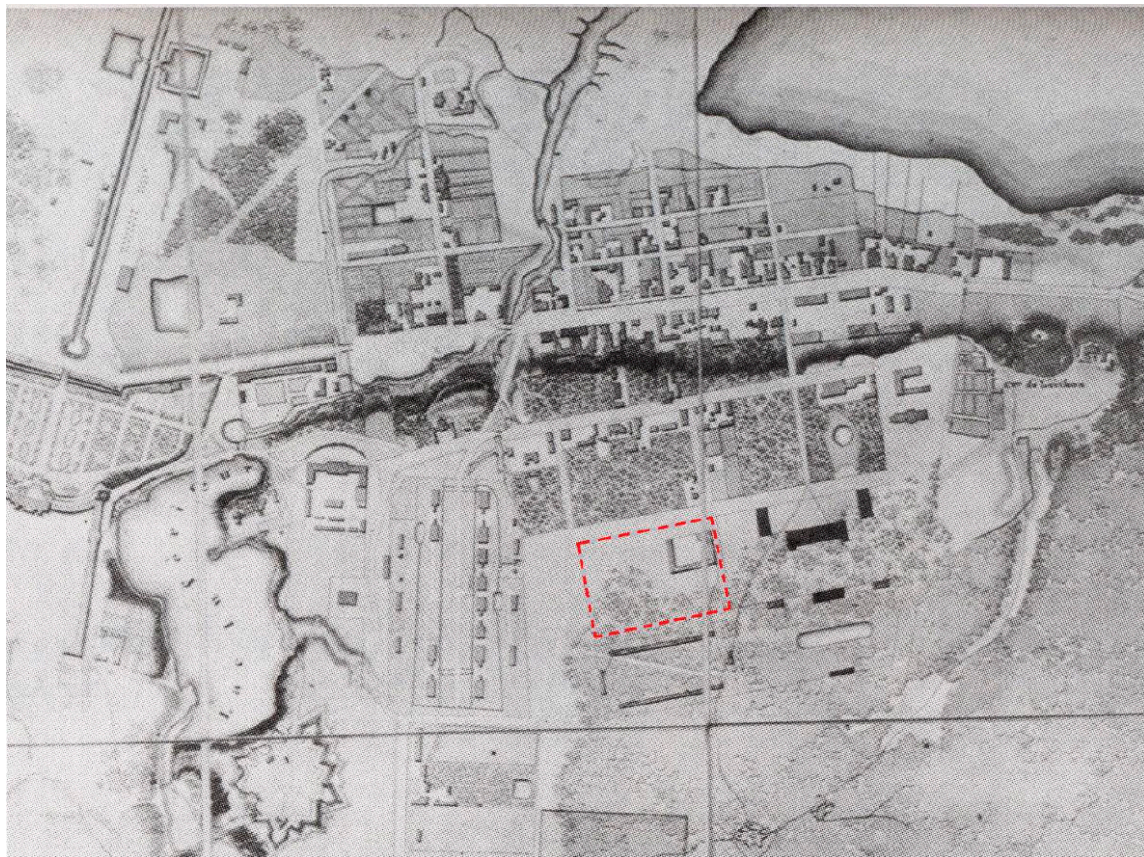
22. Проект капитального ремонта. Северный фасад. ООО «Реставрационно-обследовательский центр». 2008 г.
23. Проект капитального ремонта. Восточный фасад со входом. ООО «Реставрационно-обследовательский центр». 2008 г.
24. Проект капитального ремонта. Западный фасад с верандой. ООО «Реставрационно-обследовательский центр». 2008 г.
25. Проект капитального ремонта. Южный фасад с верандой. ООО «Реставрационно-обследовательский центр». 2008 г.



Илл. 1. План Ораниенбаума. Кон. XVIIIв. РГВИА



Илл. 2. Геометрический план Ораниенбаума. П.А. де Сент-Илер, при участии И. Кондакова и Р. Хабарова. Съёмка 1775 г. 1778-1779 гг. ГМЗ «Петергоф»

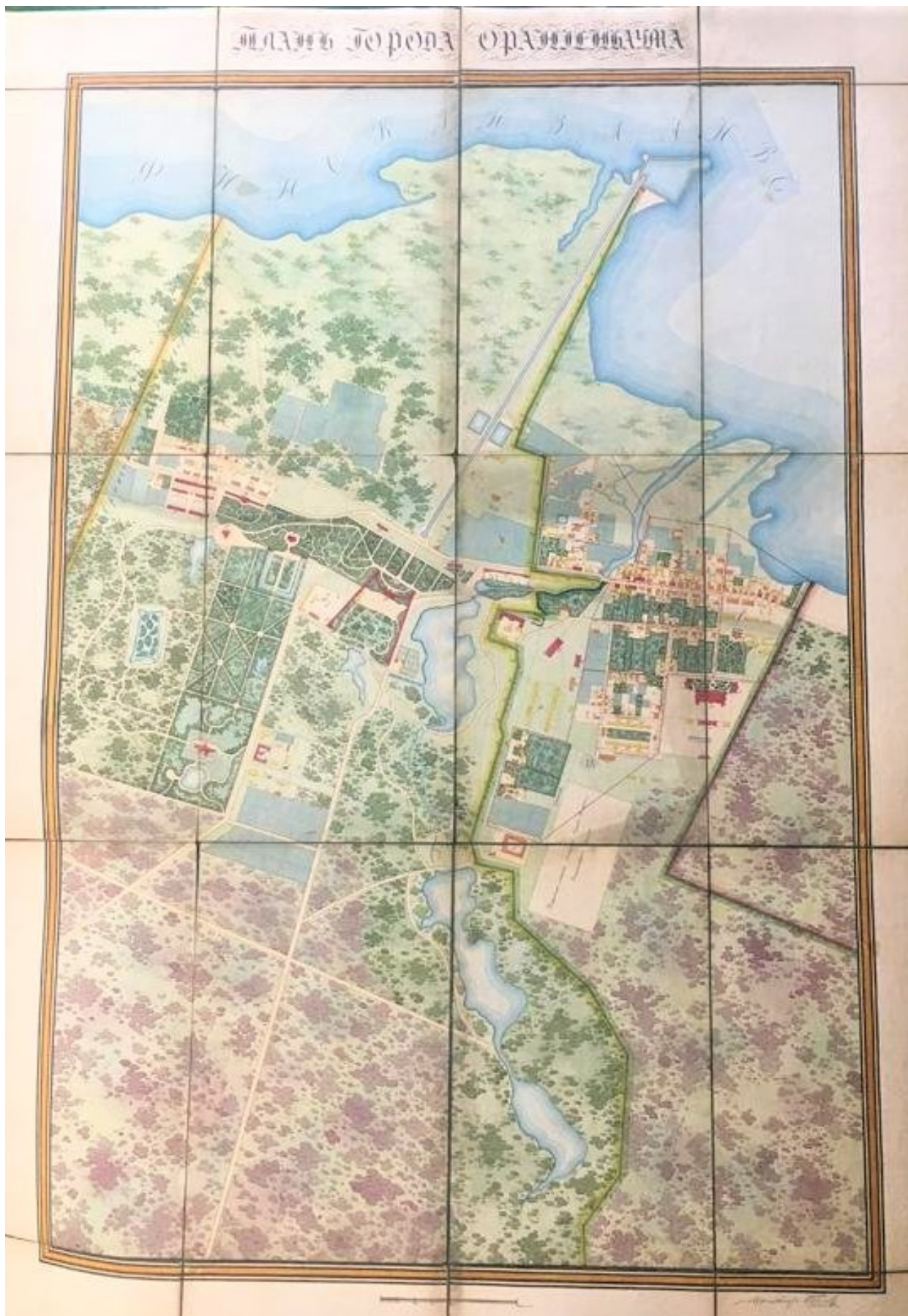


Илл. 3. План Ораниенбаума. 1832 г.



Илл. 4. План Ораниенбаума В. Рахальса. 1854 г. ГМЗ «Петергоф»





**Илл. 5.** План Ораниенбаума. Исп. Н.В. Трусов. 1850-е гг.  
Государственный музей А.С. Пушкина (Москва)



Илл. 6. Схематический план г. Ораниенбаум. 1900-е гг.



Ораниенбаумъ.

Михайловская улица.

Илл. 7. Михайловская улица в Ораниенбауме. Открытое письмо. 1900-е гг.



**Илл. 8.** Михайловская улица в Ораниенбауме. Открытое письмо. 1900-е гг.



**Илл. 9.** Деревянный дом в г. Ломоносов. Фотография. 1950-е гг.  
Краеведческий музей г. Ломоносова



**Илл. 10.** Деревянный дом бывшего подворья Городищенского монастыря с каменной часовней на Михайловской ул.. Фотография. 1980-е гг.



**Илл.11.** Общий вид участка и построек на нем с юга на север. Фотография. 2004 г.



**Илл. 12.** Общий вид здания с северо-западной стороны. Фотография. 2004 г.



**Илл. 13.** Северный фасад здания. Фотография. 2004 г.



Илл. 14. Общий вид здания с северо-восточной стороны. Фотография. 2004 г.



Илл. 15. Общий вид здания с южной стороны. Фотография. 2004 г.



**Илл. 16.** Общий вид здания с юго-западной стороны. Фотография. 2004 г.



**Илл. 17.** Общий вид здания с юго-восточной стороны. Фотография. 2004 г.



**Илл. 18.** Вид нижнего уровня веранды здания с юго-восточной стороны. Фотография. 2004 г.



**Илл. 19.** Резной декор веранды здания. Фотография. 2004 г.

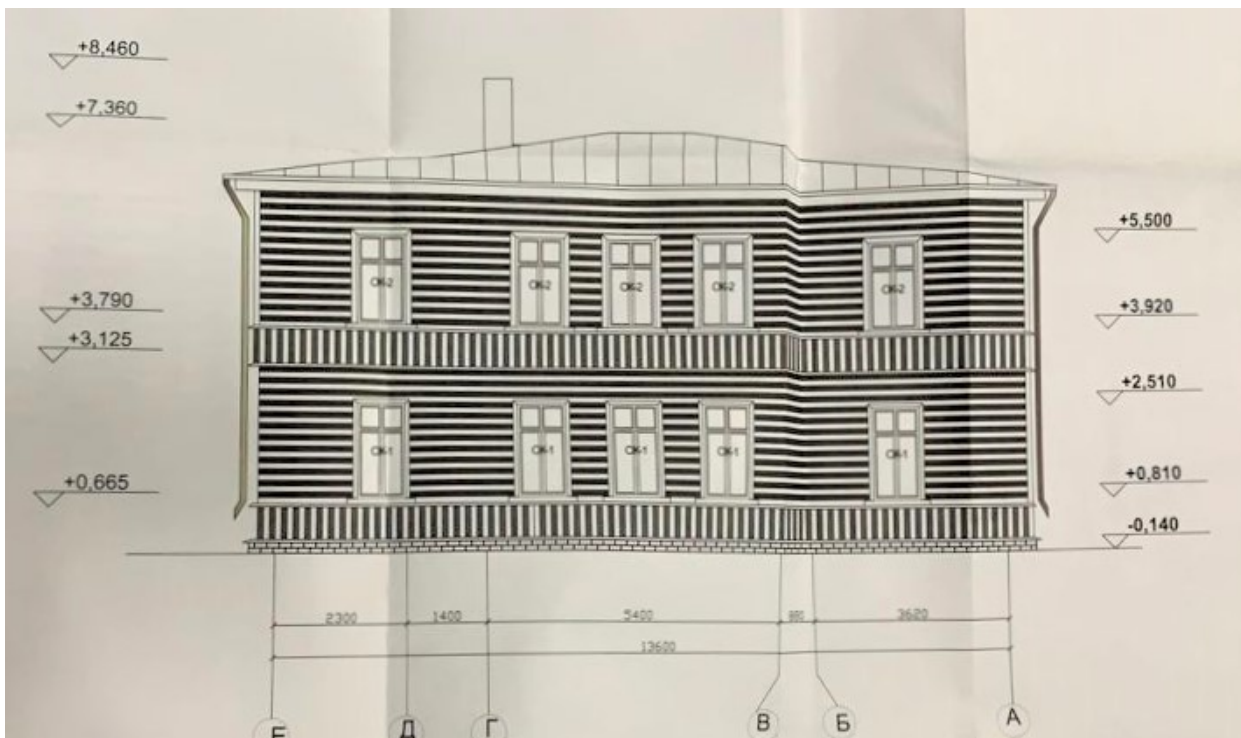




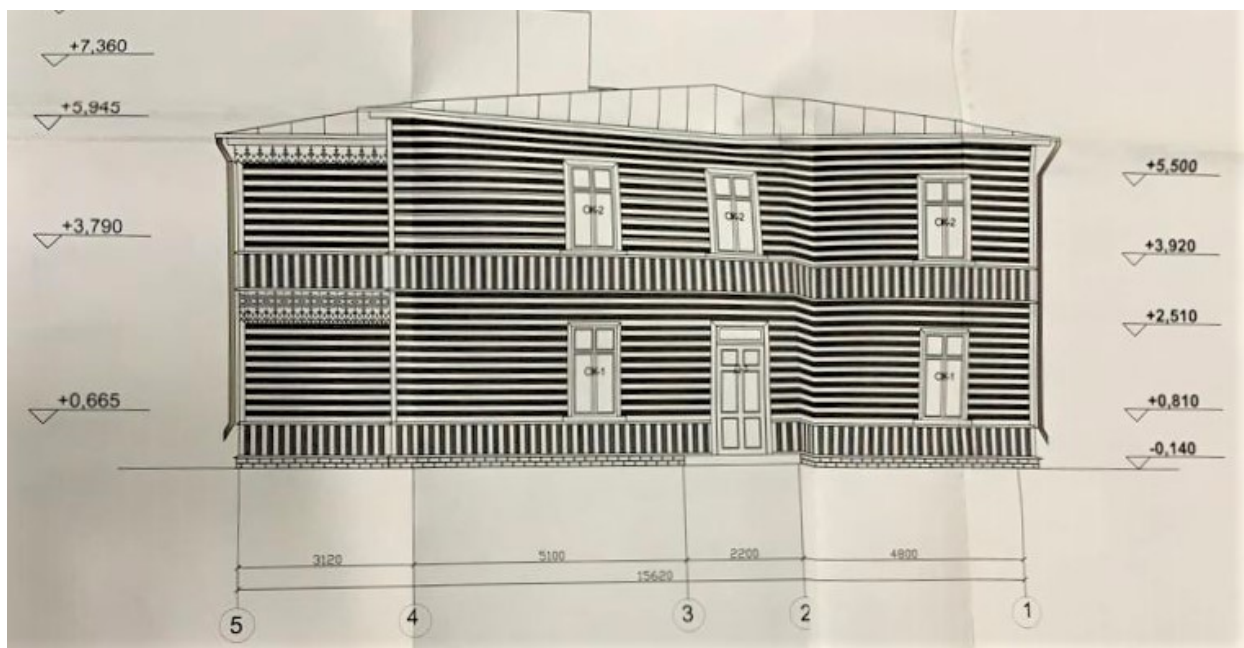
**Илл. 20.** Оформление цоколя по периметру здания. Фотография. 2004 г.



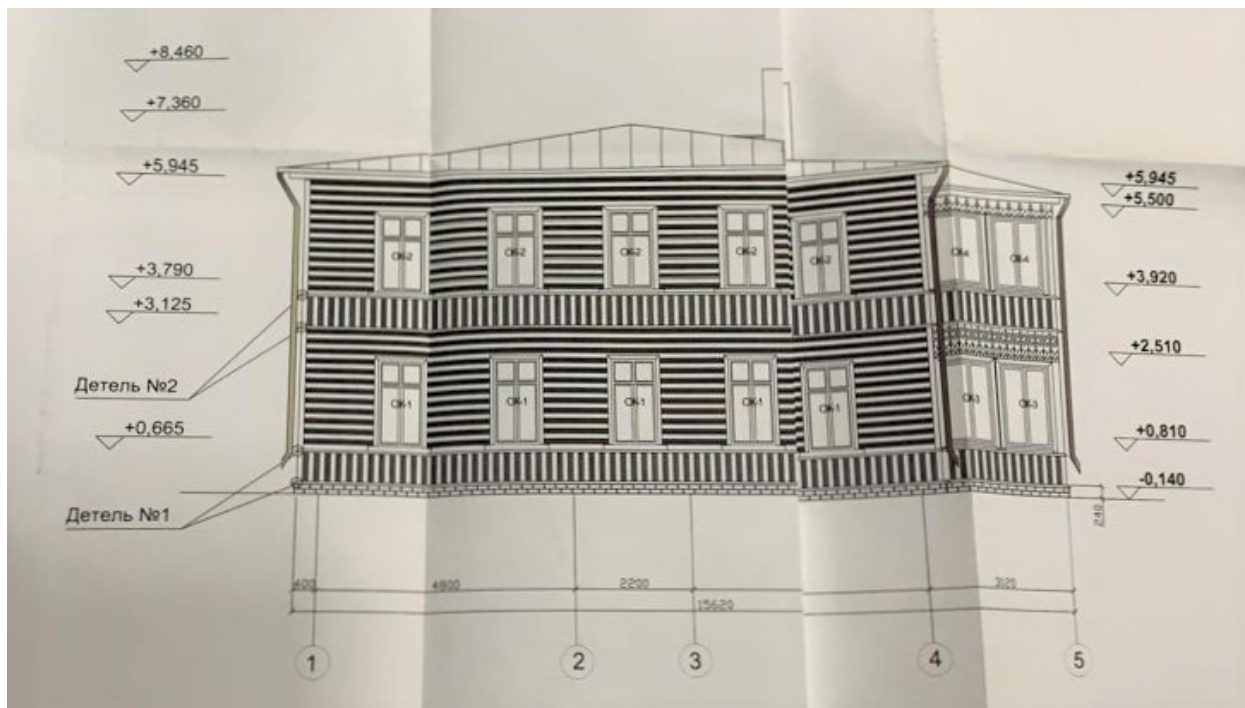
**Илл. 21.** Лепной декор потолка одного из помещений жилого дома (состояние после пожара). Фотография. 2004 г.



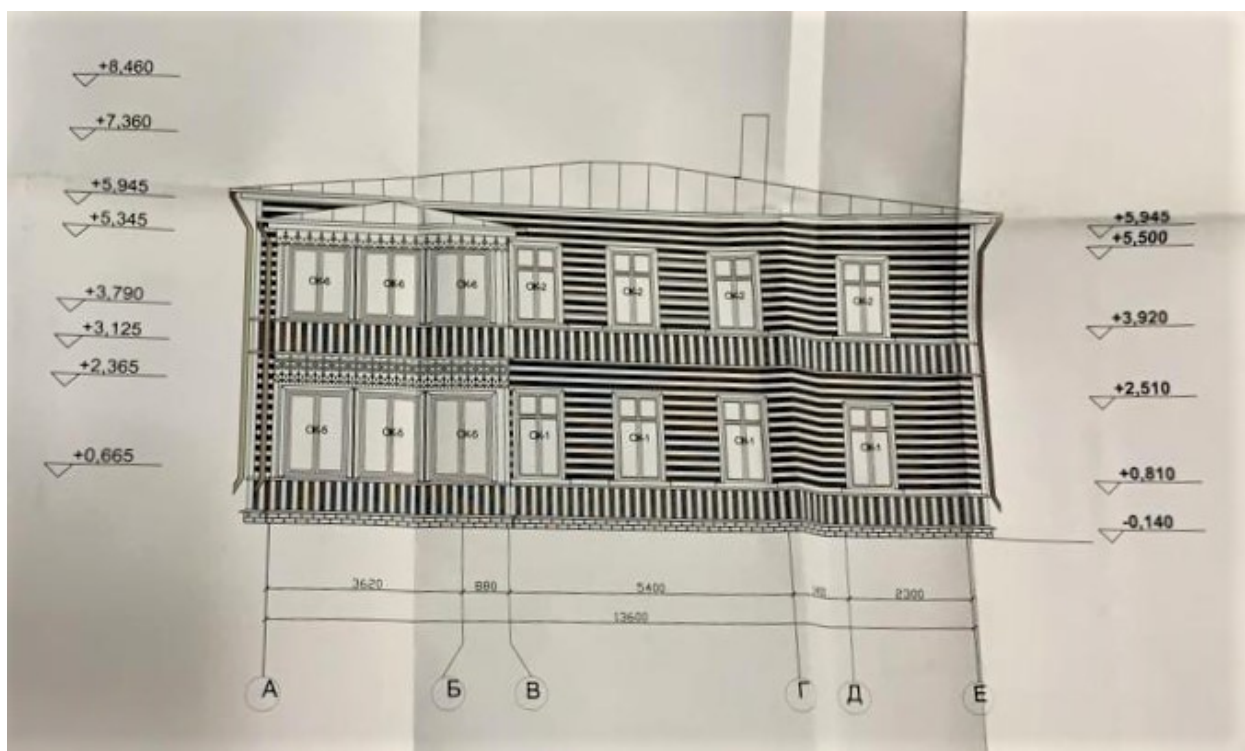
**Илл. 22.** Проект капитального ремонта. Северный фасад. ООО «Реставрационно-обследовательский центр». 2008 г.



**Илл. 23.** Проект капитального ремонта. Восточный фасад со входом. ООО «Реставрационно-обследовательский центр». 2008 г.



Илл. 24. Проект капитального ремонта. Западный фасад с верандой. ООО «Реставрационно-обследовательский центр». 2008 г.



Илл. 25. Проект капитального ремонта. Южный фасад с верандой. ООО «Реставрационно-обследовательский центр». 2008 г.