

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю. К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-н, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12, лит. А – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А (ремонт и приспособление для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонт и реставрация печей в комнатах 17 и 18» (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025), ООО «ПР», 2025 г.

Санкт-Петербург

«17» июня 2025 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией на основании договоров с заказчиком в период: **03.03.2025; с 17.04.2025 по 17.06.2025** (Приложение №7: Копии протоколов заседаний экспертной комиссии).

2. Место проведения экспертизы: Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «ПетербургРеставрация» (ООО «ПР»), 198095, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Нарвский округ, пр-кт Стачек, д. 16, литера А, помещ. 124-Н, ИНН7813603223.

4. Следующие сведения об эксперте (экспертах):

Председатель экспертной комиссии: Иванов Григорий Владиславович. Образование высшее – Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет (СПб ГАСУ), специальность – архитектор. Стаж работы – 24 года. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Студия 44» (ООО «Студия 44»), должность – генеральный директор. Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 18.07.2022 №1241). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта

культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Блинов Олег Алексеевич. Образование высшее – Санкт-Петербургское Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет технологии и дизайна» (СПбГУТД), специальность – инженер. Стаж работы – 17 лет. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Студия 44» (ООО «Студия 44») (должность – главный инженер проекта). Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 29.07.2022 г. №1300). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Член экспертной комиссии: Макарова Мария Валерьевна. Образование высшее – Кемеровский государственный университет (КемГУ), специальность – историк. Стаж работы – 19 лет. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Научно-экспертное объединение» (ООО «НЭО») (должность – генеральный директор, эксперт). Аттестована в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ от 25.12.2023 г. №3493). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных 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;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта

культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);

- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;

- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;

- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;

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

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.

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

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы¹:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю. К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-н, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12, лит. А – *«Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, д.*

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

4/12 литера А (ремонт и приспособление для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонт и реставрация печей в комнатах 17 и 18» (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025), разработанной ООО «ПР» в 2025 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объект экспертизы:²

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю. К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-н, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12, лит. А – *«Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А (ремонт и приспособление для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонт и реставрация печей в комнатах 17 и 18» (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025), разработанная ООО «ПР», в 2025 г., в следующем составе:*

Раздел 1. Предварительные работы:

- Том 1. Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025-ИРД.ФФ);

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

- Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Обмерные чертежи (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025-ИИ.ОЧ);

- Том 2.2. Техническое обследование несущих и ограждающих конструкций в зоне проведения работ (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025-ТО);

- Том 2.3. Инженерные химико-технологические исследования материалов отделки печей (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025-ХТИ).

Раздел 3. Проект:

- Том 3.1. Пояснительная записка (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025-ПЗ);

- Том 3.2. Архитектурные решения (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025-АР);

- Том 3.3. Методические рекомендации по ведению реставрационных работ (ПД-ЛЧ-4/12А-2025-МР);

Том 3.4. Проект организации работ (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025-ПОР).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно:

1) Проектная документация – *«Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А (ремонт и приспособление для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонт и реставрация печей в комнатах 17 и 18»*

² Объект экспертизы указан в соответствии со ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

(шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025), разработанная ООО «ПР» в 2025 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы.

2) Копия распоряжения КГИОП от 23.01.2017 №17-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия «Доходный дом Ю. К. Добберт», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

3) Копия распоряжения КГИОП от 08.02.2017 №56-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

4) Копия Распоряжения КГИОП от 02.11.2017 №07-19-424/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю. К. Добберт», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

5) Копия Акт технического состояния объекта культурного наследия (постройка; здание; сооружение; мемориальная квартира) от 20.10.2017, оформленного КГИОП и утвержденного 26.10.2017 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

6) Копия задания КГИОП 27.02.2025 №01-21-471/25-0-1 (согласовано правообладателем 29.02.2025) (Приложение №2. Задание КГИОП).

7) Копия Выписки из ЕГРН от 17.02.2025 №КУВИ-001/2025-43188134 (Приложение №3. Выписка из ЕГРН).

8) Копия технического паспорта на здание, квартал 91, инвентарный №4а, поэтажные планы (Приложение №4. Документы технического учета).

9) Фотофиксация от 03.03.2025 (Приложение №6. Материалы фотофиксации).

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

1) 03.03.2025 заказчиком представлена проектная документация, подлежащая экспертизе и комплект исходной документации. Проект представлен не в полном составе, в связи с чем экспертной комиссией принято решение о приостановке процесса проведения экспертизы. Проектная документация в полном составе представлена 03.03.2025, в связи с чем экспертами принято решение о возобновлении процесса проведения экспертизы.

2) На момент начала проектирования и начала проведения экспертизы установлено, что в помещениях в границах проектирования №15-Н (комнаты 15, 17, 18) выполнены следующие виды работ:

- замена напольного покрытия;
- замена подвесного потолка;
- замена перегородок и облицовки стен на ГВЛ по металлическому каркасу с оклейкой обоями под окраску;
- замена дверей;

- замена окон на металлопластиковые стеклопакеты;
- замена балконной двери на металлопластиковую дверь с остеклением;
- замена подоконников на ПВХ;
- оштукатуривание оконных откосов.

Оконные заполнения не соответствуют предмету охраны в части рисунка расстекловки. Остальные работы не привели к изменению предмета охраны объекта культурного наследия. Выполненные на момент начала проектирования работы учтены проектом, представленным на экспертизу.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения экспертизы, отсутствуют.

Обстоятельства, повлиявшие на результаты экспертизы, отсутствуют.

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

В ходе проведения настоящей экспертизы экспертами выполнен комплекс мероприятий и исследований:

- Изучена и проанализирована проектная документация, представленная заказчиком экспертизы. Проведен анализ исходно-разрешительной документации, необходимой для разработки проектной документации и проведения государственной историко-культурной экспертизы.
- Проведены историко-архивные и библиографические исследования. Изучены источники и материалы, имеющиеся в открытом доступе, содержащие сведения об объекте культурного наследия.
- Составлена краткая историческая справка – пункт 10.3. настоящего акта экспертизы и альбом иконографии – Приложение №5.
- Выполнена фотофиксация объекта культурного наследия в границах проектируемых помещений, фотофиксация фасадов, разработана схема с указанием точек съемки – Приложение №6.
- Проанализировано действующее законодательство в области охраны объектов культурного наследия.
- Проанализированы проектные решения, получено представление о видах планируемых работ, сделаны выводы о влиянии принятых решений на объект культурного наследия и его предмет охраны.
- Проведена оценка проектной документации на соответствие требованиям заданий КГИОП и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации, в части состава и содержания.
- Исследования проведены **методом** сравнительного анализа всего комплекса полученных в результате экспертизы данных. Результаты исследований оформлены в виде настоящего акта.
- На основании проведенных исследований и анализа представленной проектной документации экспертами сформулирован вывод о ее соответствии требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
- При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные ст. 29 Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об

объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проведенных исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов. Экспертами самостоятельно оценены результаты исследований и сформулированы выводы экспертизы.

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

10.1. Собственник или пользователь объекта:

Помещение 15-Н по адресу: Санкт-Петербург, гул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А находятся в собственности города Санкт-Петербурга и передано в аренду Открытому акционерному обществу «Садово-парковое предприятие «Центральное», ИНН: 7813407853 (Приложение №3. Выписка из ЕГРН).

10.2. Общие сведения об объекте культурного наследия:

Здание по адресу: Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, гул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А в соответствии с Распоряжением КГИОП от 23.01.2017 №17-р является объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Границы территории объекта культурного наследия утверждены распоряжением КГИОП от 23.01.2017 №17-р (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт» утвержден Распоряжением КГИОП от 08.02.2017 №56-р (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Распоряжением КГИОП от 02.11.2017 №07-19-424/17 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

КГИОП составлен Акт технического состояния объекта культурного наследия (постройка; здание; сооружение; мемориальная квартира) от 20.10.2017, оформленного КГИОП и утвержденного 26.10.2017 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

10.3. Краткие исторические сведения об объекте культурного наследия (сведения о времени возникновения, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий):

Планировочное решение рассматриваемой территории сформировалось в первой трети XVIII века – к 1738 году были проложены 1-я Введенская улица (с 1766 г. Гулярная ул., с 1952 г. ул. Лизы Чайкиной), Малая Офицерская улица (с 1798 г. Большая Пушкинская ул.), Большая Офицерская улица (с 1806 г. Большой Проспект) и часть Большой Введенской улицы (Введенской ул.).

В 1798 году данные улицы ограничивают исследуемый квартал, разделенный в тот период на два крупных участка. Рассматриваемый участок имеет двор с тремя постройками со стороны Большого проспекта, расположенный ближе к Гулярной ул. Территория северо-

восточнее двора, а также половина участка со стороны Большой Пушкарской ул. заняты садом.

К 1828 году участок имеет схожую планировку, но конфигурация двора изменилась – теперь на нем располагается группа небольших примыкающих друг к другу деревянных строений перпендикулярно Гулярной ул.

В 1849 году исследуемый участок, имеющий тогда номер 416, находится во владении Греффе.

Согласно иконографическим материалам, хранящимся в ЦГИА СПб, в 1854 году участком владеет надворный советник и профессор Штейнман. Со стороны Большой Пушкарской ул. часть сада теперь занята двором с двумя зданиями прямоугольной конфигурации с небольшими пристройками, вытянутыми вглубь участка.

В 1857 году во владении Штейнмана находится лишь юго-восточная половина участка, с двумя постройками по Большой Пушкарской ул. Остальная территория занята садом пейзажной планировки. На участке планируется постройка углового прямоугольного в плане двухэтажного деревянного дома с декорированным резьбой фасадом, а также здания служб. Однако данный проект не был реализован.

В 1862 году в собственность Штейнмана входит также и соседний участок по Большой Пушкарской ул. Данные об изменениях на участке и его владельцах за следующие тридцать лет отсутствуют.

В 1896 году участок принадлежит жене доктора медицины Ю. К. Добберт, имеет габариты и планировку аналогичные плану 1857 года. Кроме того, у северо-западной границы участка, по центральной оси, появилась служебная постройка прямоугольной конфигурации.

Девятого апреля 1896 года Техническое отделение Городской управы постановило капитальную перестройку деревянного двухэтажного лицевого дома, стоящего по Большой Пушкарской ул., ближе к северо-восточной границе, с пристройкой к нему веранды. Проект особняка в романтическом стиле с использованием элементов неоготики был выполнен рижским архитектором А. Я. Рейнбергом.

Через два года, 17 марта 1898 года, появляется постановление о постройке каменного трех-четырёхэтажного на нежилых подвалах лицевого дома по Гулярной улице, г-образного в плане, во всю ширину участка и двухэтажных прямоугольных в плане небольших служб, вдоль северо-западной границы. Автором проекта также являлся А. Я. Рейнберг. Фасады доходного дома выполнены в кирпичном стиле с элементами неоготики.

В 1908 и 1913 годах на участке появляются две небольшие служебные постройки.

К 1917 году доходный дом и особняк входят в состав бумажной фабрики «Отто Кирхнер» (после национализации - НПО «Светоч»). В советское время в особняке разместился детский сад фабрики «Светоч». В доходном доме в 1956 году также находился детский сад.

В 1993 году в доходном доме размещалась база материально-технического снабжения и гидрогеологическая режимно-эксплуатационная станция.

В 2001 году доходный дом включён КГИОП в список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

В 2017 году доходный дом включён КГИОП в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием «Доходный дом Ю.К. Добберт».

10.4. Описание современного состояния объекта:

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт» расположен в квартале, с северо-востока ограниченном Введенской ул., с юго-востока Большой Пушкарской ул., с юго-запада ул. Лизы Чайкиной, с северо-запада Большим пр. П.С. Здание каменное на подвалах, расположено на угловом участке, образованном Большой Пушкарской ул. и ул. Лизы Чайкиной. Здание состоит из двух объемов: четырехэтажного (6-1-8 осей) – углового и трехэтажного (7 осей) по улице Лизы Чайкиной. Кровля многосткатная, сложной конфигурации, со слуховыми окнами, дымовыми трубами, в том числе угловой шатровой башенкой с люкарнами, шпилем и флюгером, тремя шатровыми завершениями со шпилем.

Оконные проемы прямоугольной конфигурации с прямой перемычкой в уровне цокольного этажа, прямоугольные с лучковыми завершениями, прямоугольные с полуциркульными завершениями, в том числе сдвоенные. На дворовых фасадах имеются круглые окна в объемах лестничных клеток. Оконные заполнения современные, металлопластиковые, коричневого цвета, выполнены в едином стиле.

Дверные проемы прямоугольной конфигурации с лучковым завершением и прямоугольные с полуциркульным завершением и кирпичной перемычкой. Дверные проемы балконов прямоугольные с лучковым и полуциркульным завершением. Исторические дверные заполнения утрачены. Существующие двери современные металлопластиковые и металлические.

Фасады дома решены в «кирпичном стиле». Материал и характер фасадной поверхности: известняковый цоколь, облицовочный кирпич, гладкая штукатурка. Цоколь облицован известняком.

Декор фасада представлен венчающим профилированным карнизом с сухариками, междуэтажным карнизом с рельефным фризом в уровне первого-второго этажей, аркатурным поясом между третьим и четвертым этажами; оформлением оконных проемов 2-5 этажей наличниками, оконные проемы 5 этажа вписаны в ниши. На фасадах имеется металлический декор: кронштейны балкона, исторические флагодержатели, шпили и флюгеры, кованые элементы на стенах и боковых сторонах балконов.

Помещения в границах проектирования – 15-Н (15, 17, 18) расположены на третьем этаже. Перегородки между помещениями из ГКЛ. В помещениях 15 и 18 имеются ниши в капитальных стенах. Потолки – подвесные по типу «Армстронг». Покрытие полов – ламинат. Межкомнатные дверные заполнения – поздние.

В помещении 17 имеется выход на балкон. Оконные заполнения и дверь балкона в границах проектируемых помещений поздние металлопластиковые, коричневые со стороны фасада, белые со стороны помещения.

В помещении 17 расположена угловая печь, определенная как предмет охраны. Печь двухъярусная, облицована гладкими белыми изразцами, с зеркалом, с полкой, завершена профилированным карнизом. Вторая печь, аналогичная по внешнему облику,

расположенная в помещении 18, не определена как предмет охраны. Печи находятся в неудовлетворительном состоянии, имеются дефекты и утраты изразцов и фурнитуры.

10.5. Описание и анализ проектной документации:

Проектная документация – *«Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А (ремонт и приспособление для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонт и реставрация печей в комнатах 17 и 18» (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025)*, разработана ООО «ПР» (лицензия МКРФ 02591 от 15.06.2015; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00403952) в 2025 на основании задания КГИОП от 27.02.2025 №01-21-471/25-0-1 (согласовано правообладателем 29.02.2025) и содержит решения по ремонту и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонту и реставрации печей в комнатах 17 и 18.

Разработке проектной документации предшествовали предварительные работы, результаты которых представлены в **Разделе 1. Предварительные работы:**

Комплект исходно-разрешительной документации и фотофиксация представлены в **Томе 1. Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025-ИРД.ФФ)**. В составе исходно-разрешительной документации представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, которым определено, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

Результаты комплексных научных исследований представлены в **Разделе 2. Комплексные научные исследования:**

Результаты историко-архивных и библиографических исследований и обмерные чертежи представлены в **Томе 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Обмерные чертежи (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025-ИИ.ОЧ)**.

Результаты инженерно-технических исследований отражены в – **Инженерно-технические исследования.**

Обследованием зафиксировано, что в помещениях в границах проектирования № 15-Н (комнаты 15, 17, 18) выполнены следующие виды работ:

- замена напольного покрытия;
- замена подвесного потолка;
- замена перегородок и облицовки стен на ГВЛ по металлическому каркасу с оклейкой обоями под окраску;
- замена дверей;
- замена окон на металлопластиковые стеклопакеты;
- замена балконной двери на металлопластиковую дверь с остеклением;
- замена подоконников на ПВХ;
- оштукатуривание оконных откосов.

По результатам исследований, согласно материалам заключения, установлено следующее:

Фундаменты под стенами здания ленточные бутовые. Обследование фундаментов не производилось. Сделан вывод о работоспособном состоянии конструкций фундаментов. Отклонения стен от вертикали не зафиксировано, признаков осадки, искривление горизонтальной линии цоколя не отмечено.

Наружные и внутренние стены выполнены из керамического полнотелого кирпича на известково-песчаном растворе. Фасады здания облицованы кирпичом и гладко оштукатурены, окрашены.

Перекрытия над оконными проемами прямоугольные с полуциркульными завершениями, дефекты не выявлены, состояние работоспособное, в усилении не нуждаются.

Стены в границах проектируемых помещений обшиты листами ГВЛ по металлическому каркасу. Листы ГВЛ оклеены обоями и окрашены. Дефекты не выявлены, состояние удовлетворительное. Перегородки выполнены по металлическому каркасу находятся в работоспособном состоянии. Отделочные слои в удовлетворительном состоянии.

Перекрытие под проектируемыми помещениями, согласно техническому паспорту, металлические балки с деревянным заполнением. Напольное покрытие выполнено из ламината, состояние – удовлетворительное.

Потолки выполнены по системе «Армстронг», состояние – удовлетворительное.

Оконные заполнения в границах обследованных помещений – металлопластиковые стеклопакеты, выполнены с нарушением предмета охраны в части рисунка расстекловки. Со стороны фасада окна окрашены в коричневый цвет. Состояние оконных заполнений удовлетворительное.

Дверные межкомнатные заполнения находятся в удовлетворительном состоянии. Дверь балкона – металлопластиковая со стеклопакетом. Дверные заполнения балконных проемов не определены как предмет охраны.

Помещения оборудованы системами отопления, электроснабжения, электроосвещения и слаботочными сетями. Отопительные приборы, электроснабжение, электроосвещение и слаботочные сети находятся в удовлетворительном состоянии и не нуждаются в замене.

Печи в помещениях 17 и 18 – угловые, двухъярусные облицованы гладкими белыми изразцами. Печи украшены зеркалом, с полкой и завершены профилированным карнизом. Печь в комнате 17 определена как предмет охраны объекта культурного наследия.

Печи на момент обследования находятся в неудовлетворительном состоянии. Наблюдаются утраты фурнитуры, сколы изразцов, трещины в глазури.

Результаты обследования печей представлены в *Томе 2.3. Инженерные химико-технологические исследования материалов отделки печей (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025-ХТИ).*

Согласно материалам заключения установлено следующее:

Печи угловые, двухъярусные, гладкого белого изразца, завершены профилированным карнизом, верхний ярус оформлен зеркалом и отделен от нижнего полкой. Дефекты вызваны в основном общим износом при эксплуатации и отсутствием текущего профилактического ухода за материалами отделки.

При общей сохранности, выявлен ряд дефектов и повреждений: дверцы топок и изразцы, примыкающие к топкам утрачены, поверхности изразцов и фурнитуры загрязнены, определяются сколы, трещины, деструкция и утраты шовного заполнения.

Печи находятся в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение комплекса ремонтных и реставрационных работ.

Решения проекта представлены в **Разделе 3. Проект:**

Пояснительная записка с описанием и обоснованием проектных решений – **Том 3.1. Пояснительная записка (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-20251-ПЗ).**

Проектом учтено, что на момент проектирования, в помещениях выполнены следующие виды работ:

- замена напольного покрытия;
- замена подвесного потолка;
- замена перегородок и облицовки стен на ГВЛ по металлическому каркасу с оклейкой обоями под окраску;
- замена дверей;
- замена окон на металлопластиковые стеклопакеты;
- замена балконной двери на металлопластиковую дверь с остеклением;
- замена подоконников на ПВХ;
- оштукатуривание оконных откосов.

Проектом с учетом выполненных работ предусмотрены следующие решения:

- 1) Реставрация угловой печи в пом. №15-Н (комната 17).
- 2) Ремонт угловой печи в пом. №15-Н (комната 18).
- 3) Устройство дверного заполнения в нише пом. №15-Н (комната 18).
- 4) Установка накладок на оконные заполнения с целью восстановления исторического рисунка расстекловки.

Реставрацию печей принято выполнять по методике – **Том 3.3. Методические рекомендации по ведению реставрационных работ (ПД-ЛЧ-4/12А-2025-МР).**

Архитектурные чертежи – **Том 3.2. Архитектурные решения (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-20251-АР).**

Проект организации работ – **Том 3.4. Проект организации работ (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025-ПОР).**

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

11.1. Нормативная документация:

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530 (вступило в силу с 01.09.2024 и будет действовать до 01.09.2029 (за исключением пункта 2 данного документа, который вступил в силу с 27.04.2024 (со дня официального опубликования постановления)).

3) ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

4) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

11.2. Архивные источники:

1) Материалы Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга – Ф. 513. Оп. 168. Д. 319 (“Атлас г. Петербурга”), Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366 (“Чертежи дома на участке, принадлежавшем Штейнману, М.Ф. Штейнман, Ю.К. Добберт по Большой Пушкарской ул., 20 и Гулярной ул., 4”).

2) Материалы Центрального государственного архива кинофотофоно- документов Санкт-Петербурга – Ар 211559 (“Угловой фасад, завершенный башенкой с флюгером дома № 12 по Большой Пушкарской улице. Архитектор А.Я. Рейнберг, 1898 год”), Ар 222284 (“Вид флюгера с просечным изображением змея, венчающего угловую башенку дома № 12 на Большой Пушкарской улице (архитектор А.Я. Рейнберг, 1898 год)”).

11.3. Литература:

1) Атлас тринадцати частей С.- Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Сост. Н. Цылов. Алфавитный указатель. Здания и пустопорожные места, принадлежащие ведомствам и компаниям. СПб., 1849.

2) Владимирович А. Г., Ерофеев А. Д. Петербург в названиях улиц. - М: АСТ, 2010.

5) Малиновский К.В. Санкт-Петербург XVIII века. СПб., 2008.

6) Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга. Справочник. СПб., 2003.

7) Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 10000 городских имен. СПб., 2002.

11.4. Электронные ресурсы:

1) Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: <https://docs.cntd.ru/>.

2) Retro photos of mankind's habitat: <https://pastvu.com/>.

3) Архитектурный сайт Санкт-Петербурга: <https://www.citywalls.ru/>.

4) Сайт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры СПб <https://kgior.gov.spb.ru/>.

5) Citywalls: Архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс] URL: <http://www.citywalls.ru>.

11.5. Иные материалы:

1) Иконографические материалы (Приложение №5. Иконографические материалы).

2) Фотофиксация, О.А. Блинов, 17.04.2025 (Приложение №6. Материалы фотофиксации).

12. Обоснования вывода экспертизы:

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации экспертами сделаны следующие выводы:

- Проектная документация содержит решения по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю. К. Добберт» по ремонту и приспособлению для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонту и реставрации печей в комнатах 17 и 18.

- 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.

- Проектная документация разработана с учетом требований задания КГИОП и нормативных требований, регламентирующих разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- В проектной документации представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 03.03.2025 (далее – Акт влияния). Проектной документацией, согласно Акту влияния, предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- 1) Реставрация угловой печи в пом. №15-Н (комната 17).

- 2) Ремонт угловой печи в пом. №15-Н (комната 18).

- 3) Устройство дверного заполнения в нише пом. №15-Н (комната 18);

- 4) Установка накладок на оконные заполнения с целью восстановления исторического рисунка расстекловки.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

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

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

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса

Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 №881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

- Проектные решения приняты с учетом выводов и рекомендаций комплексных научных исследований, выполненных в объеме необходимом и достаточном.

- Проектная документация учитывает сохранение особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю. К. Добберт», определенных КГИОП как предмет охраны, в соответствии с Распоряжением КГИОП от 08.02.2017 №56-р (Приложение №1. Учетные документы по выявленному объекту культурного наследия), а именно:

Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения в части ***объемно-пространственного решения, конструктивной системы и объемно-планировочного решения.***

Предмет охраны объекта культурного наследия в части ***архитектурно-художественного решения фасадов*** – сохраняется. Проектом не предусмотрены решения по ремонту и/или реставрации фасадов. Проектом предусмотрено устройство накладок на окна с целью восстановления исторического рисунка расстекловки, с учетом предмета охраны. Заполнение проема балкона не определено как предмет охраны, сохраняется существующее.

Предмета охраны объекта культурного наследия в части ***декоративно-художественного оформления интерьеров*** – сохраняется. Печь угловая, двухъярусная, гладкого белого изразца, с зеркалом, с полкой, завершена профилированным карнизом в помещении 17, определенная как предмет охраны и аналогичная печь в помещении 18, не определенная как предмет охраны, сохраняются и подлежат ремонту и реставрации согласно проекту.

Таким образом, экспертами сделан вывод, что решения проекта, представленного на экспертизу, учитывают сохранение предмета охраны объекта культурного наследия регионального «Доходный дом Ю. К. Добберт».

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю. К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-н, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12, лит. А – ***«Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А (ремонт и приспособление для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонт и реставрация печей в комнатах 17 и 18» (шифр: УК-18-12-2025), разработанная ООО «ПР», в 2025 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта***

экспертизы, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сайт органа охраны объектов культурного наследия) в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530:

Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия.

Приложение №2. Задание КГИОП.

Приложение №3. Выписка из ЕГРН.

Приложение №4. Документы технического учета.

Приложение №5. Иконографические материалы.

Приложение №6. Материалы фотофиксации.

Приложение №7. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

15. Дата оформления заключения экспертизы: «17» июня 2025 г.

Подписи экспертов:

Председатель

экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

Г.В. Иванов
(17.06.2025)

Ответственный

**секретарь экспертной
комиссии:**

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

О.А. Блинов
(17.06.2025)

Член экспертной

комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Макарова
(17.06.2025)

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

Учетные документы по объекту культурного наследия



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

окуд

23.01.2017№ 17-р

О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП № 3-11729 от 04.12.2015), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 05.10.2016:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Доходный дом Ю.К. Добберт», 1898 г., архитектор А.Я. Рейнберг, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом Ю. К. Добберт», расположенный по адресу: Лизы Чайкиной ул., 4; Пушкарская Большая ул., 12, числящийся под номером 1300 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

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

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

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

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

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

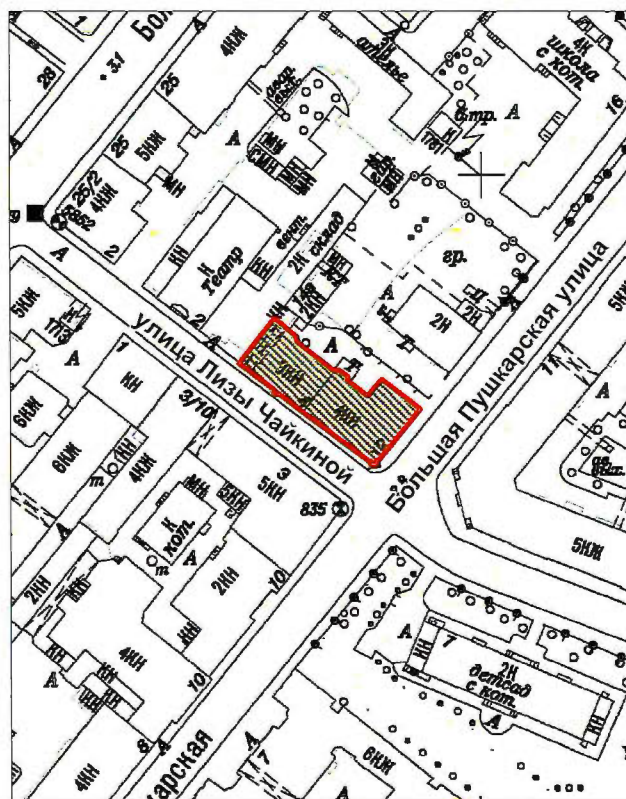
С.В. Макаров

от 23.01.2017 № 17-р

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Ю.К. Добберт»,
(далее – объект культурного наследия),

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия



Масштаб 1:2000

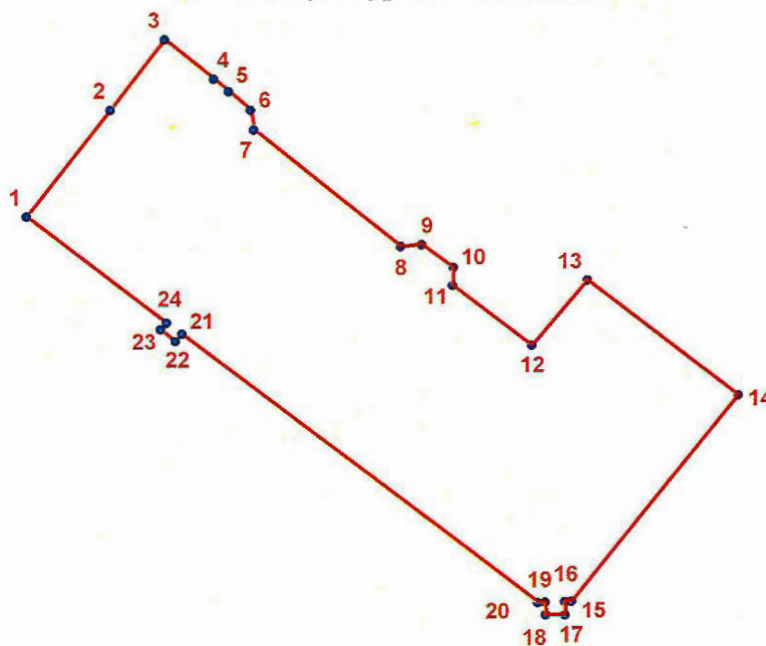
Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного проходит от точки 1 до точки 24 и далее до точки 1 по контуру фундамента здания, расположенного по адресу: ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А, имеющего кадастровый номер 78:07:0003091:1010.

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	96,5505089	112,7358325
2.	96,5576200	112,7414800
3.	96,5623124	112,7451812
4.	96,5596600	112,7484600
5.	96,5588400	112,7494800
6.	96,5576200	112,7509300
7.	96,5562900	112,7511500
8.	96,5484803	112,7609794
9.	96,5486100	112,7623800
10.	96,5470600	112,7645000
11.	96,5458747	112,7644601
12.	96,5418360	112,7697650
13.	96,5462097	112,7735249
14.	96,5384674	112,7836320

15.	96,5246764	112,7723522
16.	96,5246206	112,7718869
17.	96,5237467	112,7719127
18.	96,5237467	112,7705968
19.	96,5246020	112,7705840
20.	96,5245834	112,7700814
21.	96,5426360	112,7462176
22.	96,5421304	112,7457737
23.	96,5429214	112,7447890
24.	96,5433573	112,7452087

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП
от 23.01.2017 № 17-р

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Ю.К. Добbert»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

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

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



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

окуд

08.02.2017№ 56-р

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Ю.К.Добберт»**

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К.Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А, 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.

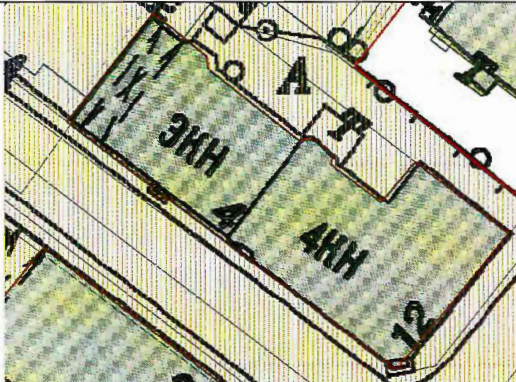
3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник управления
государственного учета
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

от 08.02.2017 № 56-р

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
 «Доходный дом Ю.К.Добберт», расположенного по адресу:
 Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	историческое объемно-пространственное решение лицевого дома, состоящего из двух объемов - трехэтажного и четырехэтажного; исторические габариты основного объема, включая воротный проезд с арочным завершением; историческая форма и габариты крыши (скатная, сложной конфигурации), в том числе купол и шатровые завершения слуховых окон (историческое местоположение, форма, габариты); дымовые трубы (историческое местоположение, форма, габариты).	  
2	Конструктивная система:	исторические конструкции: исторические наружные и внутренние капитальные стены; исторические лестницы и лестничные клетки; исторические междуэтажные перекрытия (для помещений с архитектурно-художественной отделкой); исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий (для помещений без архитектурно-художественной отделки);	

		полуциркулярная конфигурация и габариты проема к лестничной площадке; крестовые своды вестибюля; помещение 9-Н: кирпичный арочный проем коробового очертания; пруссские кирпичные своды по металлическим балкам с орнаментом выпущенного кирпича в местах примыкания сводов к плоскости стен.	  
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	историческое архитектурно-художественное решение в «кирпичном стиле» - материал и характер фасадной поверхности: известняковый цоколь, облицовочный кирпич, гладкая штукатурка: историческое цветовое решение фасада (сочетание красного облицовочного кирпича, известнякового камня и штукатурки); историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов: прямоугольных с прямой перемычкой цокольного этажа, прямоугольных с лучковыми завершениями, прямоугольных с полуциркулярными завершениями, в том числе сдвоенных; местоположение, конфигурация, габариты исторических дверных проемов: прямоугольного с лучковым завершением и прямоугольного с полуциркулярным завершением и кир-	 

		пичной перемычкой; конфигурация и габариты балконных дверных проемов - прямоугольных с лучковым и полуциркульными завершениями; исторический рисунок и колер (коричневей) заполнений оконных проемов (исторические дверные заполнения утрачены); угловая шатровая башенка с люкарнами, шпилем и флюгером; три шатровых завершения со шпилем, в том числе по оси эркера - со шпилем и флюгером; декоративные уплощенные ниши: прямоугольные с полуциркульным завершением (с имитацией сдвоенных оконных проемов), щелевидные с полуциркульным завершением, прямоугольные с лучковым завершением, круглые; горизонтальные членения: венчающий профилированный карниз с сухариками, междуэтажный карниз с рельефным фризом (между 1 и 2 этажами), аркатурный пояс (между 3 и 4 этажами); оформление оконных проемов 2-5 этажей наличниками, оконные проемы 5 этажа вписаны в ниши; балконы: четыре (угловые и на фасаде по ул. Лизы Чайкиной) – с кирпичной стилизованной балюстрадой на кирпичных кронштейнах в уровне 2 и 4 этажей; один (на фасаде по ул. Лиза Чайкиной) - в уровне 2 этажа на металлических кронштейнах (историческое ограждение утрачено); эркер треугольный в плане, в уровне 2-3 этажей на кирпичных кронштейнах;	    
--	--	--	--

		фронтон сложной конфигурации (с люкарнами), декорированный нишами; металлодекор: кронштейны балкона, исторические флагодержатели, шпиль и флюгеры, кованые элементы на стенах и боковых сторонах балконов; дворовые фасады: конфигурация оконных и дверных проемов; исторический рисунок и колер заполнения оконных проемов; материал и характер фасадной поверхности: известняковый цоколь, облицовочный кирпич, гладкая штукатурка; историческое цветовое решение фасада (сочетание красного облицовочного кирпича, известнякового камня и штукатурки); элементы архитектурно-декоративной композиции фасадов в «кирпичном стиле», в том числе: ризалит в уровне 1-4 этажей; декоративные уплощенные ниши; горизонтальные членения: венчающий профилированный карниз с сухариками, междуэтажный карниз с рельефным фризом (между 1 и 2 этажами), аркатурный пояс (между 3 и 4 этажами); декоративное оформление оконных проемов наличниками.	    
--	--	--	--

5	Декоративно-художественное оформление интерьеров:	архитектурно-декоративное решение парадных тамбура, вестибюля и лестницы в характере поздней эклектики, в том числе: лепной декор сводов и стен вестибюля, лепные розетки из лавровых ветвей и лент (в щелье сводов), лепной растительный орнамент у основания сводов, фриз с растительным орнаментом и рядом иоников; тамбур с деревянными филе-чатыми заполнениями, с резным рельефным фризом и двумя точеными наверху; ступени лестничных маршей, в том числе между вестибюлем и площадкой первого этажа, из известняковой плиты; покрытие полов тамбура, вестибюля и площадок лестницы метлахской плиткой шахматного рисунка; ограждения лестничных маршей кованого черного металла в виде волнотобразных завитков и розеток;	    
---	--	--	---

		оформление перекрытия лестничной клетки – лепной орнаментальный декор во фризах; профилированные тяги потолка. пом. 20 профилированная падуга; оформление потолка - прямоугольное поле зеркала с угловыми лепными композициями растительного орнамента; пом. 5-Н(21) печь - угловая, двухъярусная, гладкого белого изразца, с зеркалом, с полкой, завершена профилированным карнизом; профилированная падуга, профилированное зеркало потолка; пом.19 потолочная лепная розетка из переплетающихся орнаментальных растительных побегов и рокайльных завитков с трельяжной сеткой;	    
--	--	--	--

		пом. 5-Н (16) профилированная падуга, с поясом стилизованного аканта; профилированное зеркало потолка, с лепным жгутом; пом. 2,9,22 падуга сложного профиля; пом. 15-Н (17) печь - угловая, двухъярусная, гладкого белого изразца, с зеркалом, с полкой, завершена профилированным карнизом; пом. 8-Н (13) печь - угловая, двухъярусная, гладкого белого изразца, с зеркалом, с полкой, завершена профилированным карнизом;	    
--	--	--	--



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

02 НОЯ 2017

№ 04-19-424/17

**Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия регионального
значения «Доходный дом Ю.К.Добберт»,
включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации**

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К.Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 23.01.2017 № 17-р: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение пятнадцати рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

4. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

Первый заместитель председателя КГИОП

А.Г. Леонтьев

Приложение

к распоряжению КГИОП

от 02 НОЯ 2017 № 04-19-424/17

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**

объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Доходный дом Ю.К.Добберт"

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	7	1	0	9	7	1	4	3	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охрannое обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется ☐ отсутствует ☒ V
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охрannого обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охрannое обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

«Доходный дом Ю.К.Добберт»

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

1898 г., архитектор А.Я.Рейнберг

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

федерального ☐ регионального ☒ муниципального ☐ значения
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☒ ансамбль ☐
(нужное отметить знаком "V")

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

Распоряжение КГИОП № 17-р от «23» января 2017 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица Лизы Чайкиной д. 4/12 корп./стр. литера А помещение/квартира ---

иные сведения:

г. Санкт-Петербург, улица Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.06.2017 № 99/2017/20614783)

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 23.01.2017 №17-р, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 08.02.2017 № 56-р, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается:

11 (одиннадцать)

 изображений,

(указать количество)

согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон"

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством

Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

КГИОП

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

б) незамедлительно извещать:

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать

территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан
Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства
к объекту культурного наследия, включенному в реестр
(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия

религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы
на объектах культурного наследия, их территориях
(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных

мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания КГИОП разработать проектную документацию по ремонту и реставрации балкона в уровне 3-го этажа объекта культурного наследия и согласовать с КГИОП.	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить ремонт и реставрацию балкона в уровне 3-го этажа объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

2) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

3) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

4) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта

культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

5) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

6) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

7) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремонт и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.

8) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

9) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

10) В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник (иной законный владелец) обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

11) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

12) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

13) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

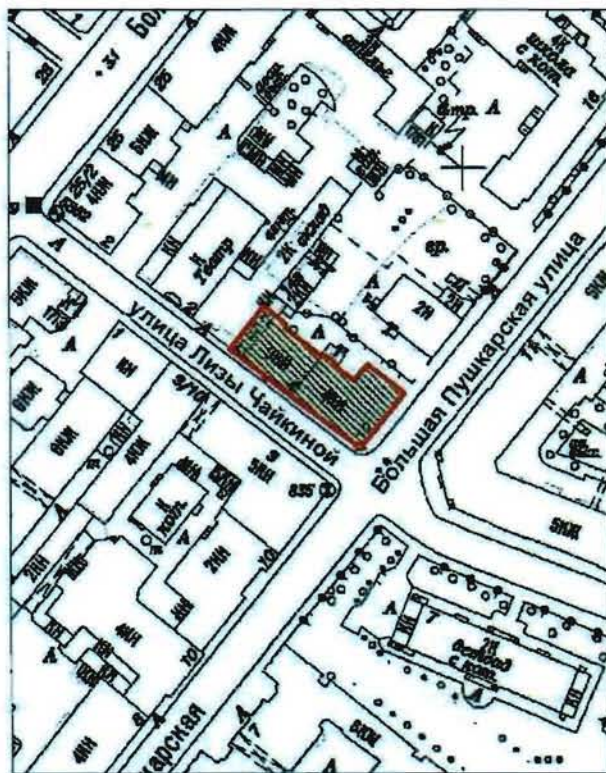
Приложение:

1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 23.01.2017 №17-р.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 08.02.2017 № 56-р.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Ю.К. Добберт»,
(далее – объект культурного наследия),

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия



Масштаб 1:2000

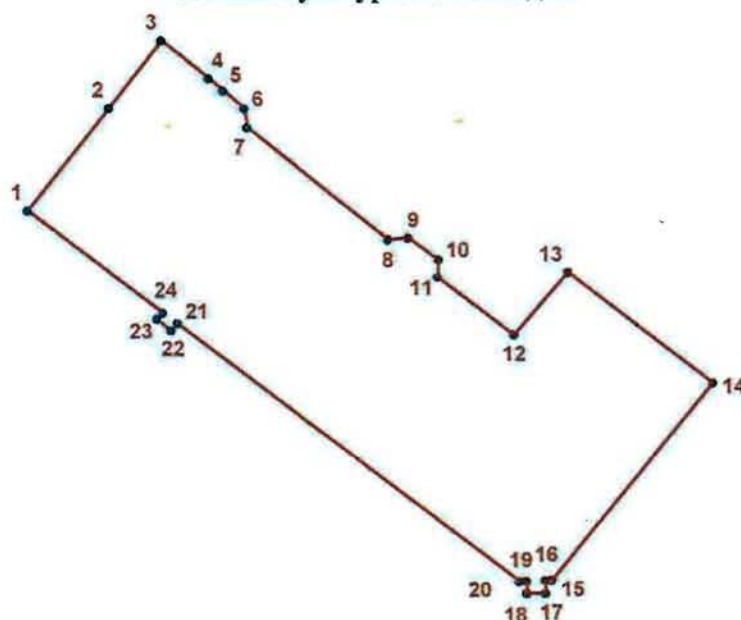
Условные обозначения:

-  Граница территории объекта культурного наследия
-  Объект культурного наследия

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного проходит от точки 1 до точки 24 и далее до точки 1 по контуру фундамента здания, расположенного по адресу: ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А, имеющего кадастровый номер 78:07:0003091:1010.

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	96,5505089	112,7358325
2.	96,5576200	112,7414800
3.	96,5623124	112,7451812
4.	96,5596600	112,7484600
5.	96,5588400	112,7494800
6.	96,5576200	112,7509300
7.	96,5562900	112,7511500
8.	96,5484803	112,7609794
9.	96,5486100	112,7623800
10.	96,5470600	112,7645000
11.	96,5458747	112,7644601
12.	96,5418360	112,7697650
13.	96,5462097	112,7735249
14.	96,5384674	112,7836320

15.	96,5246764	112,7723522
16.	96,5246206	112,7718869
17.	96,5237467	112,7719127
18.	96,5237467	112,7705968
19.	96,5246020	112,7705840
20.	96,5245834	112,7700814
21.	96,5426360	112,7462176
22.	96,5421304	112,7457737
23.	96,5429214	112,7447890
24.	96,5433573	112,7452087

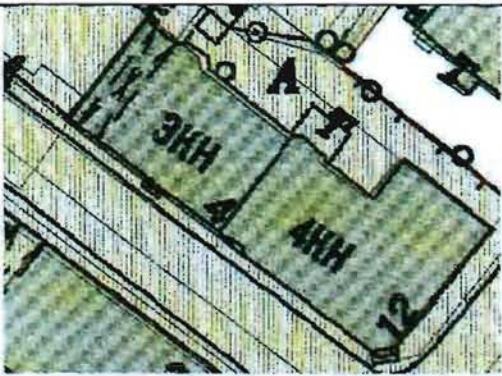
Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Ю.К. Добберт»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

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

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

**Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Ю.К.Добберт», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А**

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	историческое объемно-пространственное решение лицевого дома, состоящего из двух объемов - трехэтажного и четырехэтажного; исторические габариты основного объема, включая воротный проезд с арочным завершением; историческая форма и габариты крыши (скатная, сложной конфигурации), в том числе купол и шатровые завершения слуховых окон (историческое местоположение, форма, габариты); дымовые трубы (историческое местоположение, форма, габариты).	  
2	Конструктивная система:	исторические конструкции: исторические наружные и внутренние капитальные стены; исторические лестницы и лестничные клетки; исторические междуэтажные перекрытия (для помещений с архитектурно-художественной отделкой); исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий (для помещений без архитектурно-художественной отделки);	

		полуциркулярная конфигурация и габариты проема к лестничной площадке; крестовые своды вестибюля; помещение 9-Н: кирпичный арочный проем коробового очертания; пруссские кирпичные своды по металлическим балкам с орнаментом выпущенного кирпича в местах примыкания сводов к плоскости стен.	  
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	историческое архитектурно-художественное решение в «кирпичном стиле» - материал и характер фасадной поверхности: известняковый цоколь, облицовочный кирпич, гладкая штукатурка; историческое цветовое решение фасада (сочетание красного облицовочного кирпича, известнякового камня и штукатурки); историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов: прямоугольных с прямой перемычкой цокольного этажа, прямоугольных с лучковыми завершениями, прямоугольных с полуциркулярными завершениями, в том числе сдвоенных; местоположение, конфигурация, габариты исторических дверных проемов: прямоугольного с лучковым завершением и прямоугольного с полуциркулярным завершением и кир-	 

	кирпичной перемычкой; конфигурация и габариты балконных дверных проемов - прямоугольных с лучковым и полуциркульными завершениями; исторический рисунок и колер (коричневый) заполнения оконных проемов (исторические дверные заполнения утрачены); угловая шатровая башенка с люкарнами, шпилем и флюгером; три шатровых завершения со шпилем, в том числе по оси эркера - со шпилем и флюгером; декоративные углощенные ниши: прямоугольные с полуциркульным завершением (с имитацией сдвоенных оконных проемов), щелевидные с полуциркульным завершением, прямоугольные с лучковым завершением, круглые; горизонтальные членения: венчающий профилированный карниз с сухариками, междуэтажный карниз с рельефным фризом (между 1 и 2 этажами), аркатурный пояс (между 3 и 4 этажами); оформление оконных проемов 2-5 этажей наличниками, оконные проемы 5 этажа вписаны в ниши; балконы: четыре (угловые и на фасаде по ул. Лизы Чайкиной) - с кирпичной стилизованной балюстрадой на кирпичных кронштейнах в уровне 2 и 4 этажей; один (на фасаде по ул. Лизы Чайкиной) - в уровне 2 этажа на металлических кронштейнах (историческое ограждение утрачено); эркер треугольный в плане, в уровне 2-3 этажей на кирпичных кронштейнах;	    
--	---	--

		фронтон сложной конфигурации (с люкарнами), декорированный нишами; металлодекор: кронштейны балкона, исторические флагодержатели, шпиль и флюгеры, кованые элементы на стенах и боковых сторонах балконов; дворовые фасады: конфигурация оконных и дверных проемов; исторический рисунок и колер заполнения оконных проемов; материал и характер фасадной поверхности: известняковый цоколь, облицовочный кирпич, гладкая штукатурка; историческое цветовое решение фасада (сочетание красного облицовочного кирпича, известнякового камня и штукатурки); элементы архитектурно-декоративной композиции фасадов в «кирпичном стиле», в том числе: ризалит в уровне 1-4 этажей; декоративные углощенные ниши; горизонтальные членения: венчающий профилированный карниз с сухариками, междуэтажный карниз с рельефным фризом (между 1 и 2 этажами), аркатурный пояс (между 3 и 4 этажами); декоративное оформление оконных проемов наличниками.	    
--	--	--	--

5	Декоративно-художественное оформление интерьеров:	архитектурно-декоративное решение парадных тамбура, вестибюля и лестницы в характере поздней эклектики, в том числе: лепной декор сводов и стен вестибюля, лепные розетки из лавровых ветвей и лент (в щелье сводов), лепной растительный орнамент у основания сводов, фриз с растительным орнаментом и рядом иоников; тамбур с деревянными филенчатыми заполнениями, с резным рельефным фризом и двумя точеными навершиями; ступени лестничных маршей, в том числе между вестибюлем и площадкой первого этажа, из известняковой плиты; покрытие полов тамбура, вестибюля и площадок лестницы метлахской плиткой шахматного рисунка; ограждения лестничных маршей кованого черного металла в виде волнитообразных завитков и розеток;	    
---	--	--	---

		оформление перекрытия лестничной клетки – лепной орнаментальный декор во фризях; профилированные тяги потолка.	
		пом. 20 профилированная падуга; оформление потолка - прямоугольное поле зеркала с угловыми лепными композициями растительного орнамента;	
		пом. 5-Н(21) печь - угловая, двухъярусная, гладкого белого изразца, с зеркалом, с полкой, завершена профилированным карнизом;	
		профилированная падуга, профилированное зеркало потолка;	
		пом.19 потолочная лепная розетка из переплетающихся орнаментальных растительных побегов и рокайльных завитков с трельяжной сеткой;	

	пом. 5-Н (16) профилированная падуга, с поя- сом стилизованного аканта; профилированное зеркало по- толка, с легким жгутом; пом. 2,9,22 падуга сложного профиля; пом. 15-Н (17) печь - угловая, двухъярусная, гладкого белого изразца, с зер- калом, с полкой, завершена профилированным карнизом; пом. 8-Н (13) печь - угловая, двухъярусная, гладкого белого изразца, с зер- калом, с полкой, завершена профилированным карнизом;	    
--	--	--

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия
регионального значения

«Доходный дом Ю.К.Добберт»,

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А
(согласно распоряжению КГИОП от 23.01.2017 № 17-р: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной,
дом 4/12, литера А).



1. Общий вид с юга



2. Дворовый фасад. Фрагмент.



3-4. Главный фасад. Фрагмент. Металлодекор.



5. Интерьер. Фрагмент. Парадная лестница



6. Интерьер. Фрагмент. Парадная лестница



7. Интерьер. Фрагмент. Входной тамбур.



8. Интерьер. Фрагмент. Оформление парадной лестничной клетки.



9. Интерьер. Фрагмент. Оформление парадной лестничной клетки.



10. Интерьер. Фрагмент. Угловая печь.
Помещение 8-Н (13).



11. Интерьер. Фрагмент. Угловая печь.
Помещение 15-Н (17).

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Управления по охране и
использованию объектов культурного
наследия КГИОП

Е.Е. Ломакина

«26» 10 2017 г.

АКТ

**технического состояния объекта
культурного наследия
(постройка; здание; сооружение; мемориальная квартира)**

г. Санкт-Петербург

«20» октября 2017 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице начальника отдела Петроградского и Василеостровского районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Медведчиковой Г.Н. и начальник отдела памятников декоративно-прикладного искусства Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Симкиной С.А., произвел(-и) осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К.Добберт», здания общей площадью 2224,4 м², кадастровый номер №78:07:0003091:1010, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 23.01.2017 № 17-р: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А.) и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт).

Здание построено в 1898 по проекту архитектора А.Я. Рейнберга. Здание Г-образное в плане и состоит из двух объемов: трехэтажного и четырехэтажного (углового). Угловая часть (в 1 ось) скошена, имеет шатровую крышу со шпилем и флюгером.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				

а) основания:				
- фундамент: ленточный бутовый;	V			
- цоколи: известковый камень;	V			
- отмостки: асфальтовые;	V			
б) несущие конструкции:				
- стены: кирпичные;	V			
- колонны, столбы:			V	
в) перекрытия:				
- межэтажные: коробовые своды по металлическим балкам; плоские по балкам;	V			
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые, лучковые, полуциркульные;	V			
г) крыша:				
- мауэрлат: деревянный;	V			
- стропила: деревянные;	V			
- обрешетка: деревянная;	V			
- кровля: скатная с шатровыми завершениями, металлическая;	V			
д) главы и шатры:				
- конструкции: большой угловой шатер с люкарнами, шпилем и флюгером, шатровые завершения по углам здания, над ризалитами со шпилями; шатровое завершение над эркером со шпилем и флюгером;	V			
- покрытие: оцинкованный металл;	V			
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба: металлические;	V			
- трубы: металлические, окрашенные;	V			
- сливы: металлические, окрашенные;	V			
ж) фасады:				
- облицовка стен: гладкая штукатурка, облицовочный кирпич;	V			
- окраска стен: окрашены;	V			
- монументальная живопись:			V	
- лепнина:			V	
- декоративные элементы: наличники окон 2-ого и 3-го этажей; вписанные в ниши оконные проемы 4-го этажа; круглые и арочные декоративные ниши; по боковой оси декоративный щипец с люкарнами; металлодекор: флагодержатели в уровне 1-го этажа, кованые элементы в уровне 3-го и 4-го этажа на эркере и балконах;	V			
- карнизы: межэтажный карниз (1-2 этаж) со стилизованным поясом «бегунцом», аркатурный пояс между 3 и 4 этажом, венчающий профилированный карниз большого выноса с двумя рядами дентикул;	V			

- пилястры: - балконы: в уровне 2-го и 4-го этажей на кирпичных кронштейнах с кирпичными ограждениями в виде стилизованных балюстрад; балкон в уровне 3-го этажа с металлическим ограждением ажурного рисунка на ажурных металлических кронштейнах; - лоджии: - крыльцо: крыльцо главного входа устроено из известняковой плиты; боковое крыльцо главного фасада устроено из бетонных ступеней, облицованных керамической плиткой; крыльцо на скошенной угловой части здания устроено из многогранных ступеней, облицованных керамической плиткой; крыльца дворовых фасадов устроены из известняковых плит; крыльца прямиков устроены из бетонных ступеней, облицованных тротуарной плиткой, оформлены металлическим ограждением ажурного рисунка, в том числе крыльцо прямика дворового фасада, оформленное козырьком из поликарбоната на металлическом каркасе; - окна: оконные проемы: прямоугольные с лучковым завершением, прямоугольные с полуциркульным завершением, полуциркульное, круглые; оконные заполнения деревянные, металлопластиковые, коричневого цвета; - двери: дверные проемы прямоугольные, прямоугольные с лучковым завершением, дверные заполнения металлические, филенчатые, металлопластиковые, остекленные;			V	
		V		
			V	
	V			
	V			
	V			
з) интерьеры помещений:				
- полы: бетонные, метлахская плитка, паркет, линолеум, ламинат, керамическая плитка; - перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): междуэтажные: коробовые своды по металлическим балкам, плоские деревянные по балкам, оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками; перемычки оконных и дверных проемов: прямые; - стены: оштукатурены, окрашены, оклеены обоями, облицованы панелями, керамической плиткой; - перегородки: кирпичные, гипсокартонные; - живопись: - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: деревянный входной тамбур,	V			
	V			
	V			
	V			
			V	
	V			

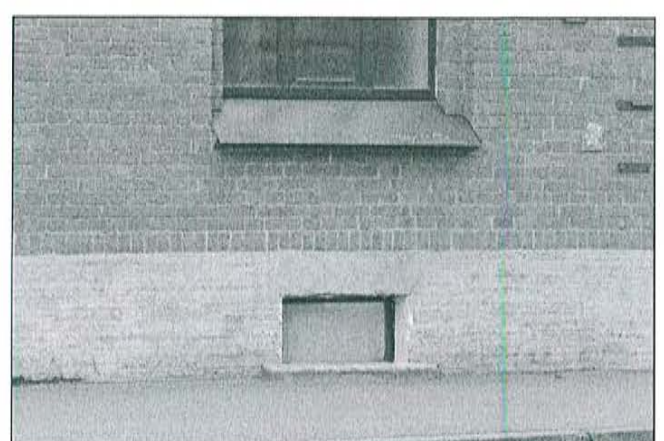
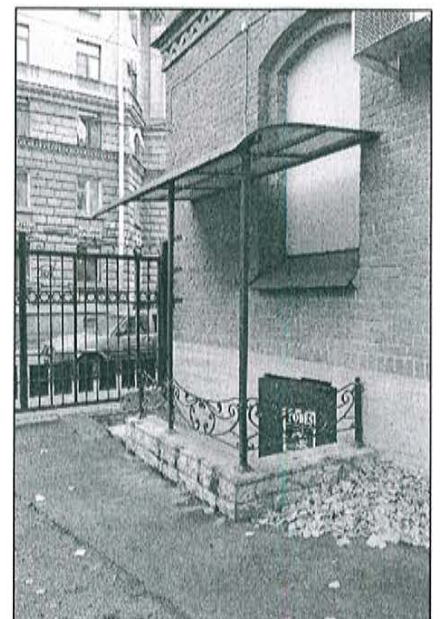
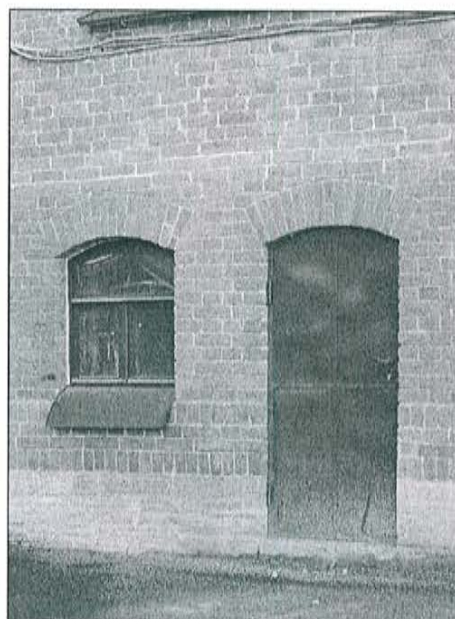
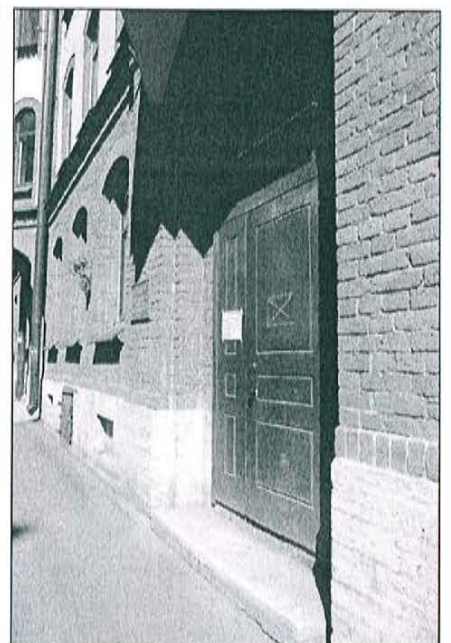
филенчатый, с резным растительным орнаментом; лепные пояса на стенах с растительным орнаментом; профилированный наличник с замковым камнем на большом окне парадной лестничной клетки; падуго, профилированные тяги потолков; лепные розетки с растительным орнаментом, прямоугольные зеркала потолков с угловыми лепными композициями растительного орнамента; - карнизы: - лестницы: лестница тамбура со ступенями из известняковой плиты и стилизованным парапетом, парадная лестница со ступенями из известняковой плиты, профилированным деревянным поручнем и металлическим ограждением ажурного рисунка; лестницы запасных выходов со ступенями из известняковой плиты, профилированным поручнем и металлическим ограждением простого рисунка; - двери: дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные, филенчатые, металлические;				
			V	
	V			
	V			
и) монументы:				
- постамент:			V	
- скульптура:			V	
- обелиск:			V	
- колонна:			V	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение: имеется;	V			
- отопление: имеется;	V			
- водопровод: имеется;	V			
- канализация: имеется;	V			
л) территория объекта культурного наследия: ограничена по периметру фундамента.				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			V	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				
В уровне цоколя присутствуют следы намокания, биопоражений. Отсутствует перекрытие балкона на главном фасаде здания в уровне 3-го этажа, металлические ограждения и каркас корродированы. Во внутренних уровнях 3-го этажа 4-х этажного объема здания обнаружены дефекты отделки стен и потолков, такие как трещины, локальные следы бывших протечек, наблюдается местами истирание поверхности ступеней лестниц, сколы. Отделка южной лестничной клетки имеет трещины, шелушение окрасочного слоя, следы намокания, местами утраты отделочных слоев. Данные дефекты не требуют работ по сохранению объекта культурного наследия.				

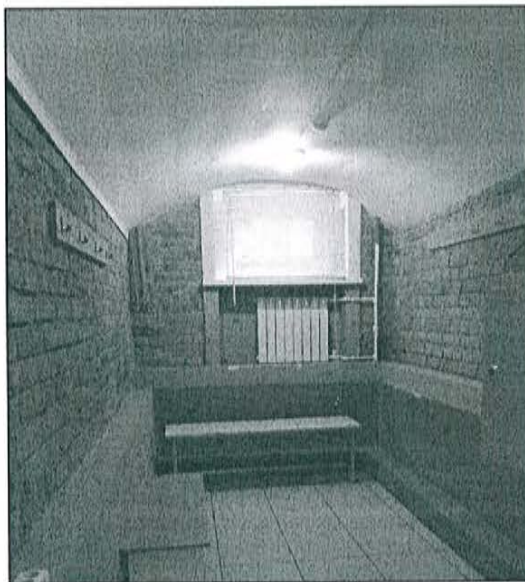
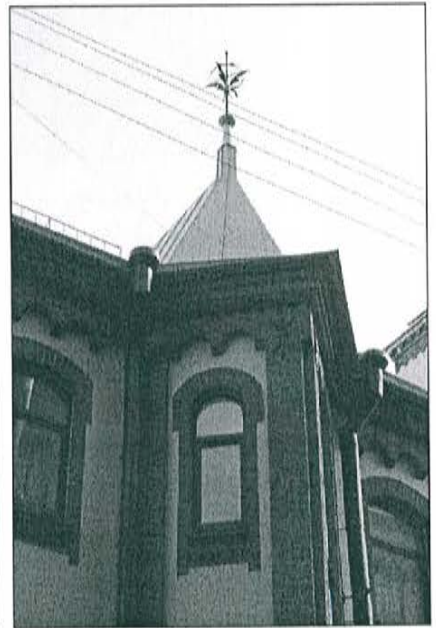
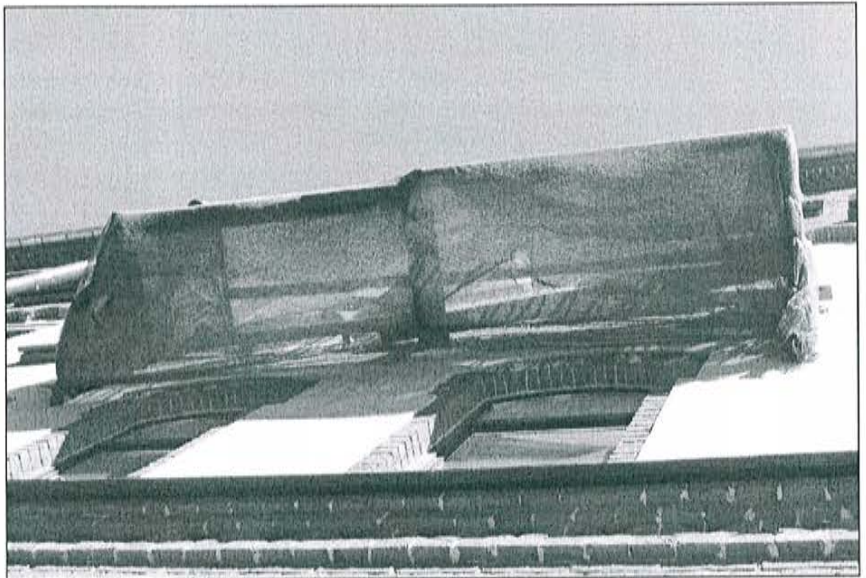
2. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) ВИДОВ РАБОТ, СРОКИ (ПЕРИОДИЧНОСТЬ)

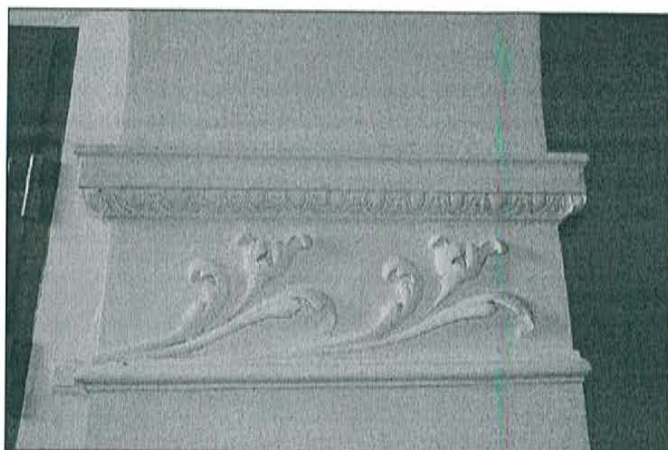
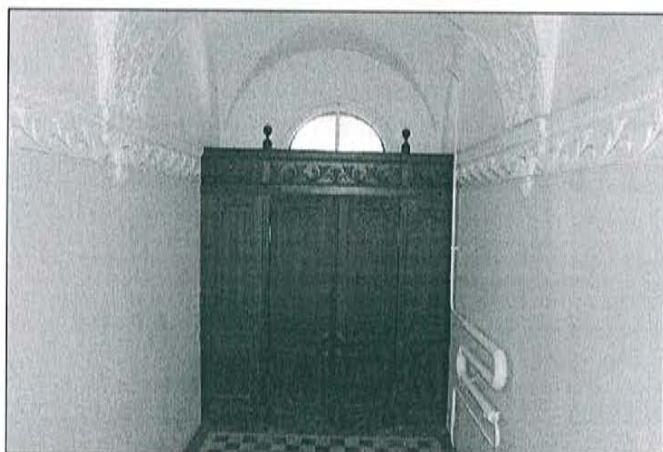
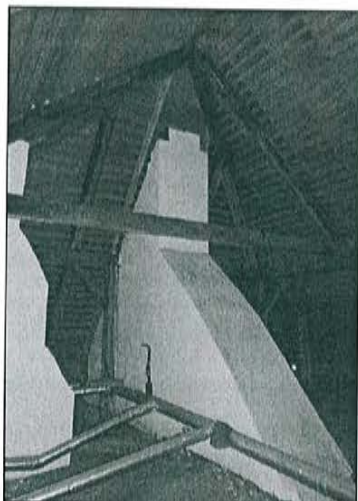
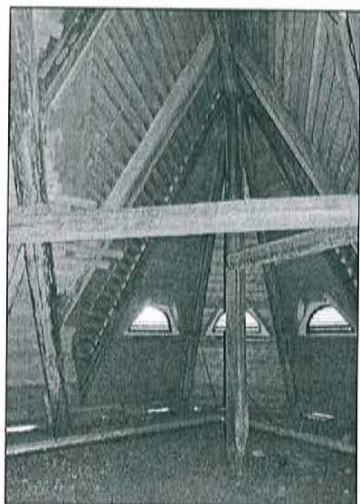
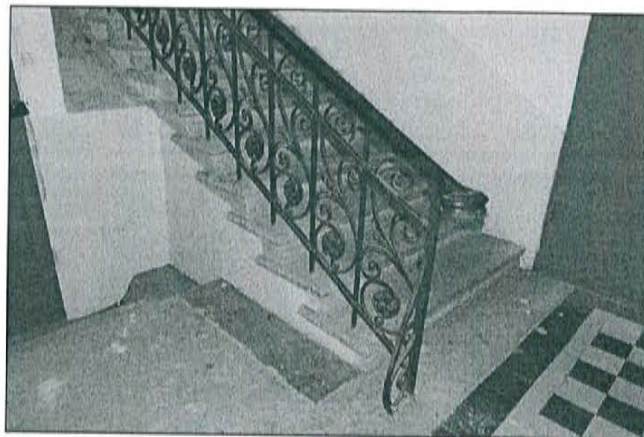
№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания КГИОП разработать проектную документацию по ремонту и реставрации балкона в уровне 3-го этажа объекта культурного наследия и согласовать с КГИОП.	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить ремонт и реставрацию балкона в уровне 3-го этажа объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

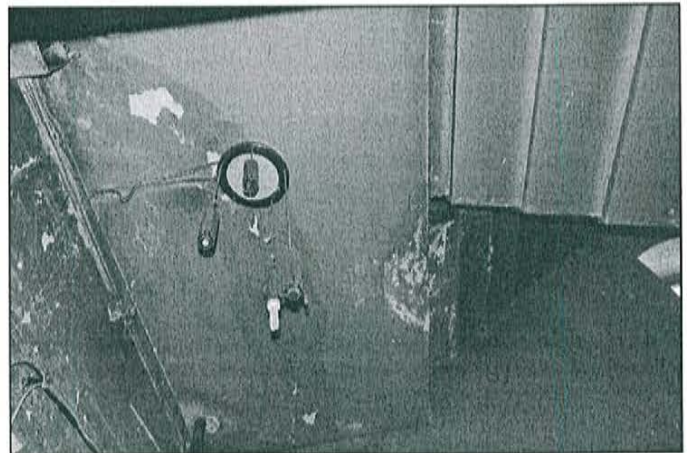
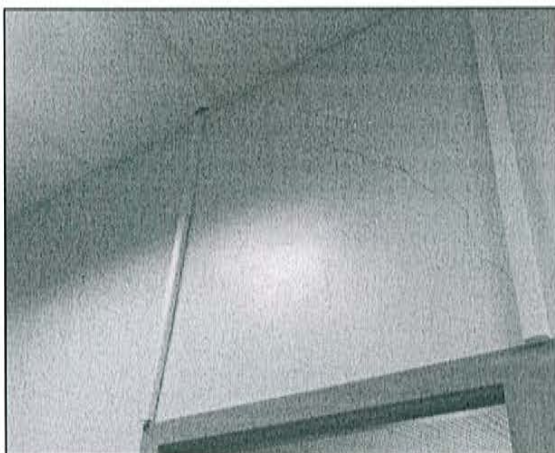
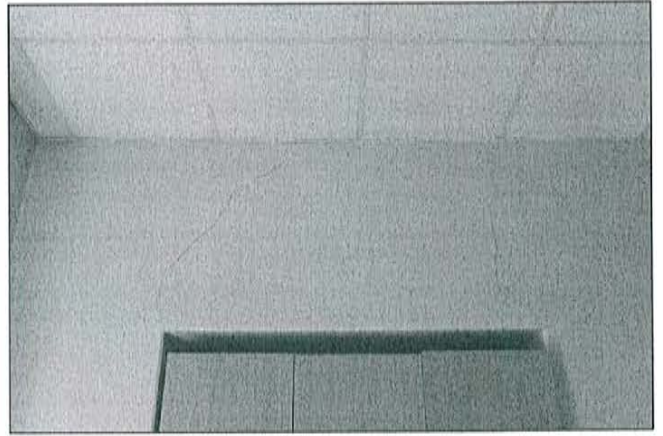
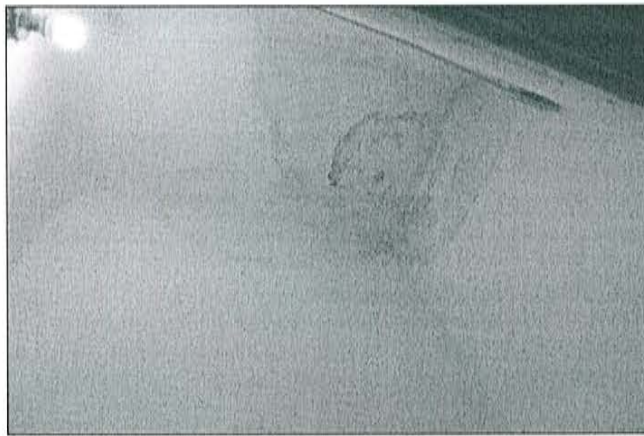
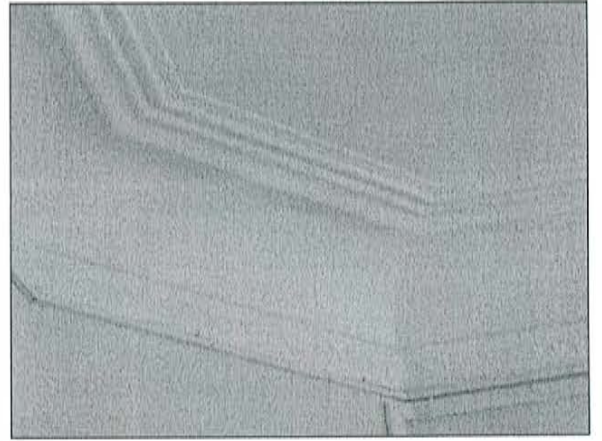
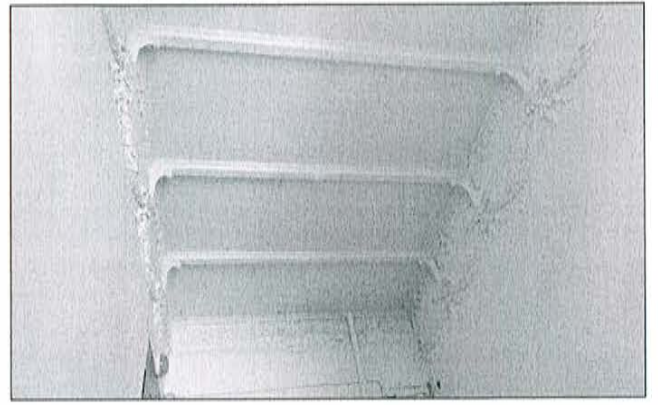
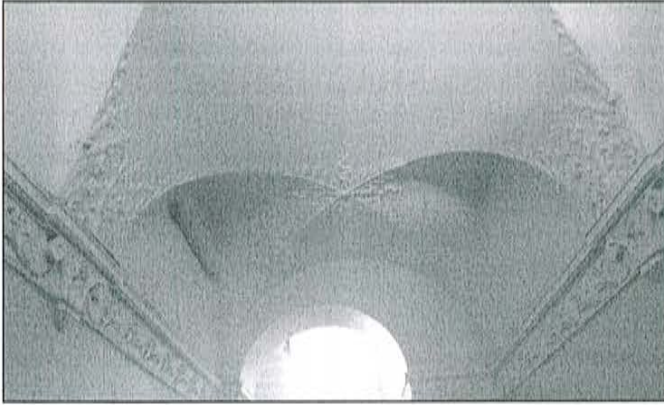
3. ФОТОФИКСАЦИЯ:

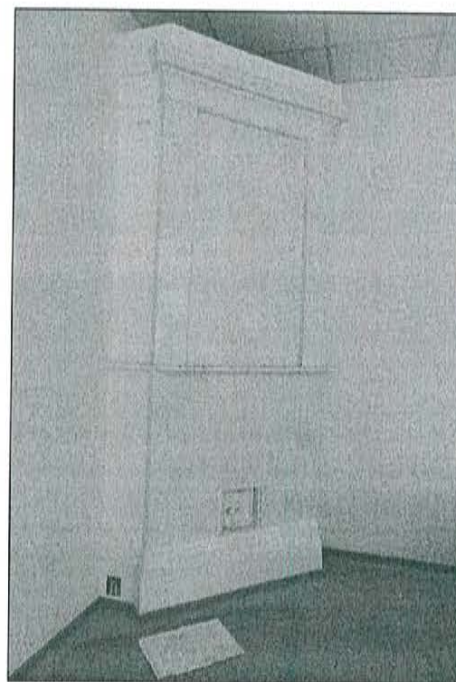
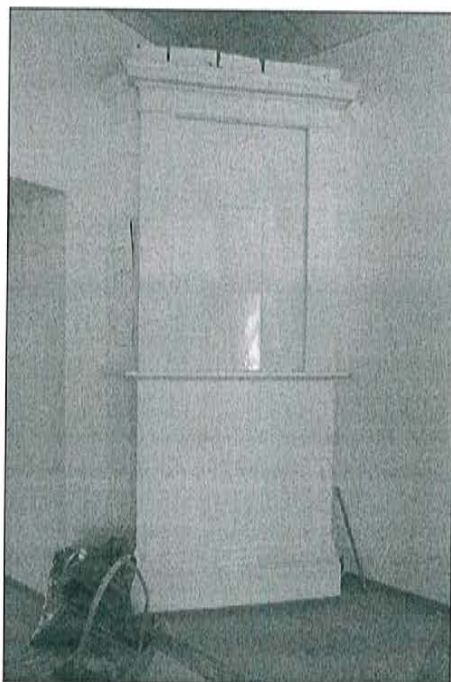
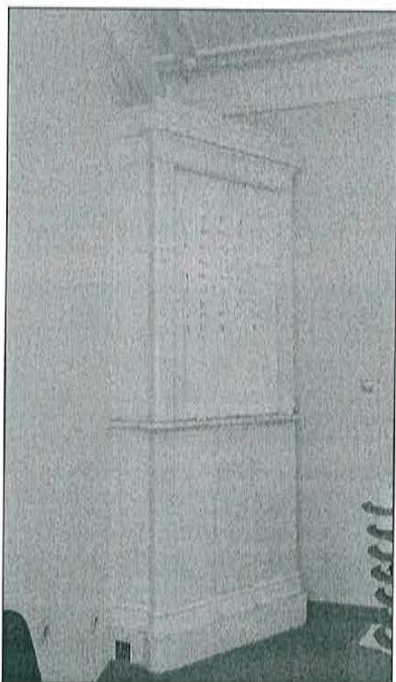
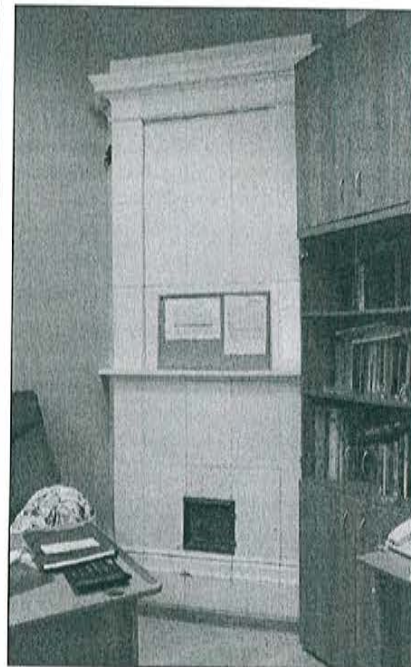
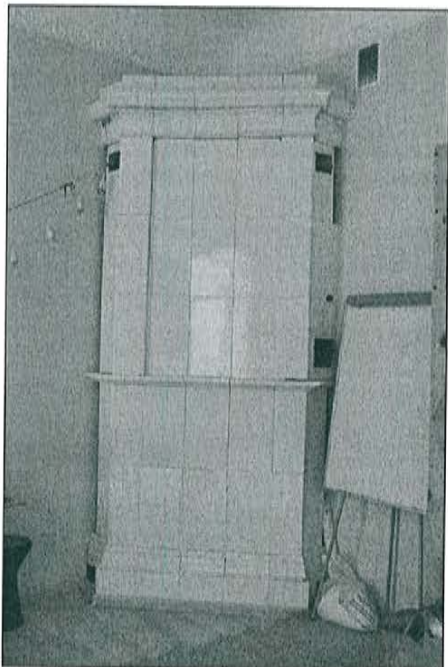












Представитель КГИОП

Представитель КГИОП

Г.Н. Медведчикова
С.А. Симкина

Г.Н. Медведчикова

С.А. Симкина

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.

Задание КГИОП

СОГЛАСОВАНО:

ген. директор
(подпись)

АО "Садово-парковое предприятие
"Центральное"

Харитова
(подпись) (Ф.И.О.)

29 февраля 2025 г.



УТВЕРЖДАЮ:

Временно исполняющий обязанности
заместителя председателя
(должность)

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры
(наименование органа охраны)

Е.Е. Ломакина
(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0080381A470102433C1138A28E2CF8FE2B
Владелец Ломакина Елена Евгеньевна
Действителен с 16.10.2024 по 09.01.2026

ЗАДАНИЕ

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
№01-21-471/25-0-1 от 27.02.2025

Приспособление для современного использования и реставрация печей пом. 15-Н
(помещения №№ 15, 17, 18)

1. Наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), или наименование выявленного объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт»
(Основание: распоряжение КГИОП от 23.01.2017 № 17-р)

2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	улица Лизы Чайкиной	д.	4/12	лит.	А	корп.	

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:
Собственник (законный владелец):

Акционерное общество "Садово-парковое предприятие "Центральное"
(Договор аренды, номер государственной регистрации 78-78-31/035/2009-346)

(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с

учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Лизы Чайкиной ул					д.	4/12		лит.	А		офис/кв.					
ИНН	7	8	1	3	4	0	7	8	5	3	-	-	-				
ОГРН/ОГРНИП	1	0	8	9	8	4	7	0	9	9	1	4	3	-	-	-	
Ответственный представитель:					Галактионов Александр Владимирович												
3					(фамилия, имя, отчество (при наличии))												
Контактный телефон:					8911-174-21-44												
Адрес электронной почты:					galaktionov.aleks89@mail.ru												

4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия:

Дата	02.11.2017
Номер	07-19-424
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

5. Реквизиты документов об утверждении границы территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

План границ территории объекта культурного наследия «Доходный дом Ю.К. Добберт» утвержден КГИОП от 23.01.2017 №17-р

6. Реквизиты документов об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, описание предмета охраны:

Предмет охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Ю.К. Добберт» утвержден распоряжением КГИОП от 08.02.2017 №56-р

7. Реквизиты документов о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможность ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:

В секторе хранения документированной информации отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП

8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Возможность проведения работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования определяется актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации.

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 13 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Согласно пункту 15.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

На основании вышеуказанных положений законодательства раздел 13 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

В случаях, установленных статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываются обязательные разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающие оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия и подлежащие государственной историко-культурной экспертизе.

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).

При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект приспособления для современного использования и реставрации печей пом. 15-Н (помещения №№ 15, 17, 18) разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении 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, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных 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 и его формы»).	

9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.

Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом

Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (части 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению установлен приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия».

Административный регламент предоставления государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации) органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, утвержден приказом Минкультуры России от 22.11.2013 № 1942.

Проектная документация рассматривается при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы (не требуется в случае проведения ремонта и консервации объекта культурного наследия).

10. Требования по научному руководству, авторскому и техническому надзору:

Работы по сохранению ОКН проводятся при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны ОКН за их проведением. Авторский надзор и научное руководство за проведением работ по сохранению ОКН проводятся специалистами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном в соответствии с пунктом 29 статьи 9 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также в соответствии с ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения» и ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения».

Научный руководитель проводит научно-методическую оценку принимаемых в процессе работ по сохранению объекта культурного наследия решений и оценку степени их влияния на сохранность подлинных элементов объекта культурного наследия (включая оценку состояния объекта и его облика).

Научный руководитель принимает решение о направлении предложений о необходимости принципиальных изменений проектных решений на рассмотрение КГИОП и заказчика.

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировкой проектных решений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последняя подлежит, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной экспертизы и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и

культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КГИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке.

В проведении отдельных видов работ по сохранению объекта культурного наследия могут участвовать добровольцы (волонтеры) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия».

Настоящее задание подлежит согласованию собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия (понятие законного владельца объекта культурного наследия установлено пунктом 11 статьи 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ).

Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при ремонте, консервации); отдельным письмом до подачи вышеуказанных заявлений для учета КГИОП в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Главный специалист отдела
Петроградского и
Василеостровского районов
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

Новикова Лейла Юрьевна

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

**Ведущий специалист отдела
памятников декоративно-
прикладного искусства
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

**Данилова Ольга
Вячеславовна**

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.

Выписка из ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.02.2025, поступившего на рассмотрение 17.02.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43188134			
Кадастровый номер:		78:07:0003091:1099	
Номер кадастрового квартала:		78:07:0003091	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.09.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 78:7:3091:0:5:16	
Местоположение:		г.Санкт-Петербург, улица Лизы Чайкиной, дом 4/12, литера А, помещение 7-Н,15-Н,16-Н	
Площадь, м2:		455.1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 3	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		29096060.8	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003091:1010	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Блинов Олег Алексеевич	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43188134			
Кадастровый номер:		78:07:0003091:1099	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-31/012/2008-416 22.05.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.08.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-31/035/2009-346	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2009 по 18.02.2010 до 18.02.2010	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Садово-парковое предприятие "Центральное", ИНН: 7813407853	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 15-A001582, выдан 26.10.2007, дата государственной регистрации: 15.08.2009, номер государственной регистрации: 78-78-31/035/2009-346 Дополнительное соглашение №1 от 13.05.2009 к договору аренды №15-A001582 от 26.10.2007, выдан 13.05.2009 Передаточный акт, утвержденный распоряжением КУГИ от 19.11.2007, №2091-рз, № 2091-рз, выдан 19.11.2007	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43188134

Кадастровый номер:

78:07:0003091:1099

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	22.05.2008 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-31/011/2008-433	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.05.2008 с 22.05.2008	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге", № 527, выдан 10.07.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 5	
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43188134			
Кадастровый номер:		78:07:0003091:1099	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43188134			
Кадастровый номер: 78:07:0003091:1099		Номер этажа (этажей): 3	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ №4.
Документы технического учета

РСФСР

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Проектно Инвентаризационное Бюро

Петроградского

Исполкома

м.а. 18. лет. Бува,см А-БфрНата Н. Зетов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание 100% аренда
(название нежилого строения)район Петроградскийгород (пос) Ленинградулица (пер.) Пл. Зы Чайкиной дом N 4/12зд. лит. Б отсюда к ул.
П. Пушкинская д. 14Квартал № 91
Инвентарный № 4а

II. Экспликация земельного участка—кв-м

III. Благоустройство здания—кв-м

* В том числе	388,7	Республика Беларусь	1078,4	Итого	7828	Зер. Зер. зерно	Итого
* — —	3346	—	826,4	—	5828	—	—

Количество мест (мощность) _____

г) _____

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

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Кап. Жирод. Дам. собор. 280

Литера А

Год постройки до 1917

Число этажей 3-4

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Прог. износа к строению гр. 7 и гр. 8 100	Текущ. изм.	
									Износ в проц. элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый бетон	отделка трещины след. фундамента	6		6	30	1,80		
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные по рисунку этого архит. оформлены	трещины в швах фундамента	24		24	30	7,20		
	б) перегородки	деревянные штукатурные	поврежденное покрытие штукатурки дамок и зарамки							
3	перекрытия чердачное	по дереву. балкам с деревом. запяжками	Ухудшение балок в местах стыков. незначительное	7		7	45	3,15		
	междуэтажное	по дереву и металлу. балкам с деревянными запяжками	коррозия							
	над подвальное	по металлу. балкам плоское бетонное запяжание								
4	Крыша	из оцинкованного железа по дер. стропилам и обрешетке		2		2	25	0,50		
5	Полы	паркетные доски, тиком, тильда, цементные	в отделке паркет. утолщения	13		13	25	3,25		
6	проемы оконные	двойные деревянные	наружные деревянные	10		10	30	3,00		
	дверные	филенчатые	наружные деревянные							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, маж. окраска, плитка	незначительное трещины	21		21	20	4,20		
8	Санитарно и электротехн. устройства	отопление трубы стальные водопровод трубы стальные канализация трубы чугунные горячее водоснабжен. ванны электроосвещен. радио телефон вентиляция лифты	отделка пробоги	11		11	25	3,85		
9	прочие работы	отметки асф. действующий лифтовый асф. по метал. раскрыв	хорошее	6		6	20	1,20		

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

$$\frac{28,15 \times 100}{100} = 28,15 \times 100 = 2815 \times 100 = 281500$$

281500 - 28%

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:								Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем-куб. м) площадь-кв. м	Восстанови- тельная стои- мость в руб.	проц. износа	Действитель- ная стоимость в рублях
						удель- ный вес	группу капи- талы.	клима- тич.ск. район										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
A	основное здание	28	26 ^а	м ³	2330								2330	11384	265247	28	190976	
B	вспомогат. здание	28	12 ^а	м ³	2100								2100	373	8057	31	5550	
														11757	23304		19657	

Литера Н=

I = 5502

[illegible]

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстанови- тельная стои- мость в руб.	Проц. износа	Действитель- ная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина высота (м)									
а	асфальт				335,26		1566	м	760		2546	20	2037

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстанови- тельная	действит.
	273304	196537			2546	2037	275850	198574
1969	265247	190978						

" январь 1980 г.
 " февраль 1980 г.
 " _____ 197 ____ г.

Исполнитель М. М. М.
 Проверил М. М. М.
 Начальник бюро _____

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" <u>10</u> " <u>12</u> 19 <u>80</u> г.	" _____ 197 ____ г.	" _____ 197 ____ г.
Обследовал	<u>Зубов</u>		
Проверил	<u>А. В. Вуксанов</u>		
Начальник бюро	<u>В. М. М.</u>		

Подсчет площадей на земельном участке

Наименование	Формула подчета площадей	Площадь кв.м
Основное	713	713.0
крыльцо 1а	$2.81 \cdot (0.68 + 0.71) / 2 + (2.81 + 1.27) / 2 \cdot (0.68 + 0.71) / 2$	3.4
Итого		716.4

Текущие изменения

№ пом. (части): 2-Н/крыльцо 1а

Основание: утвержденная перепланировка

Проект ООО «Орион» 2006 г.

(Акт МВК и пр.)

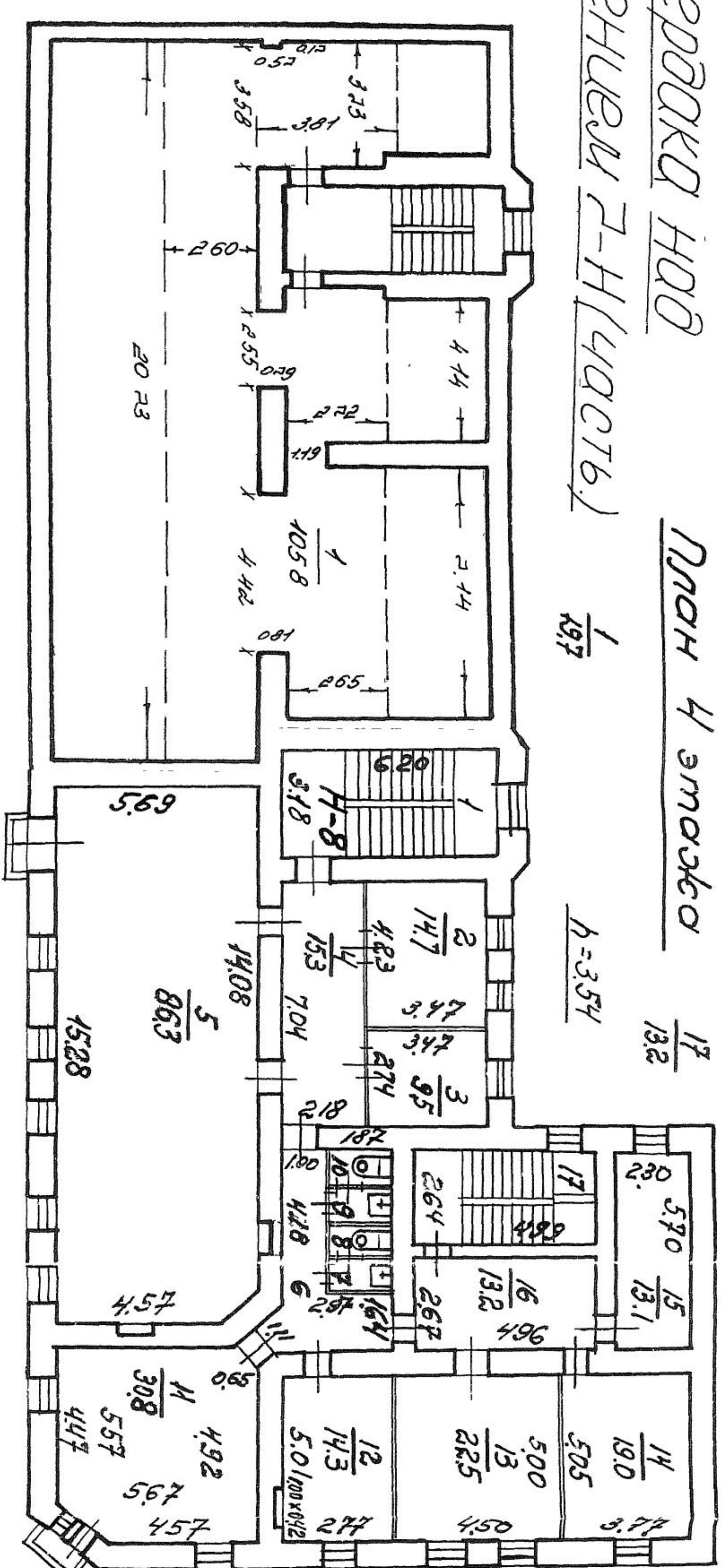
«17» 09 2007 г.

Исполнитель: Исаков А.Е.

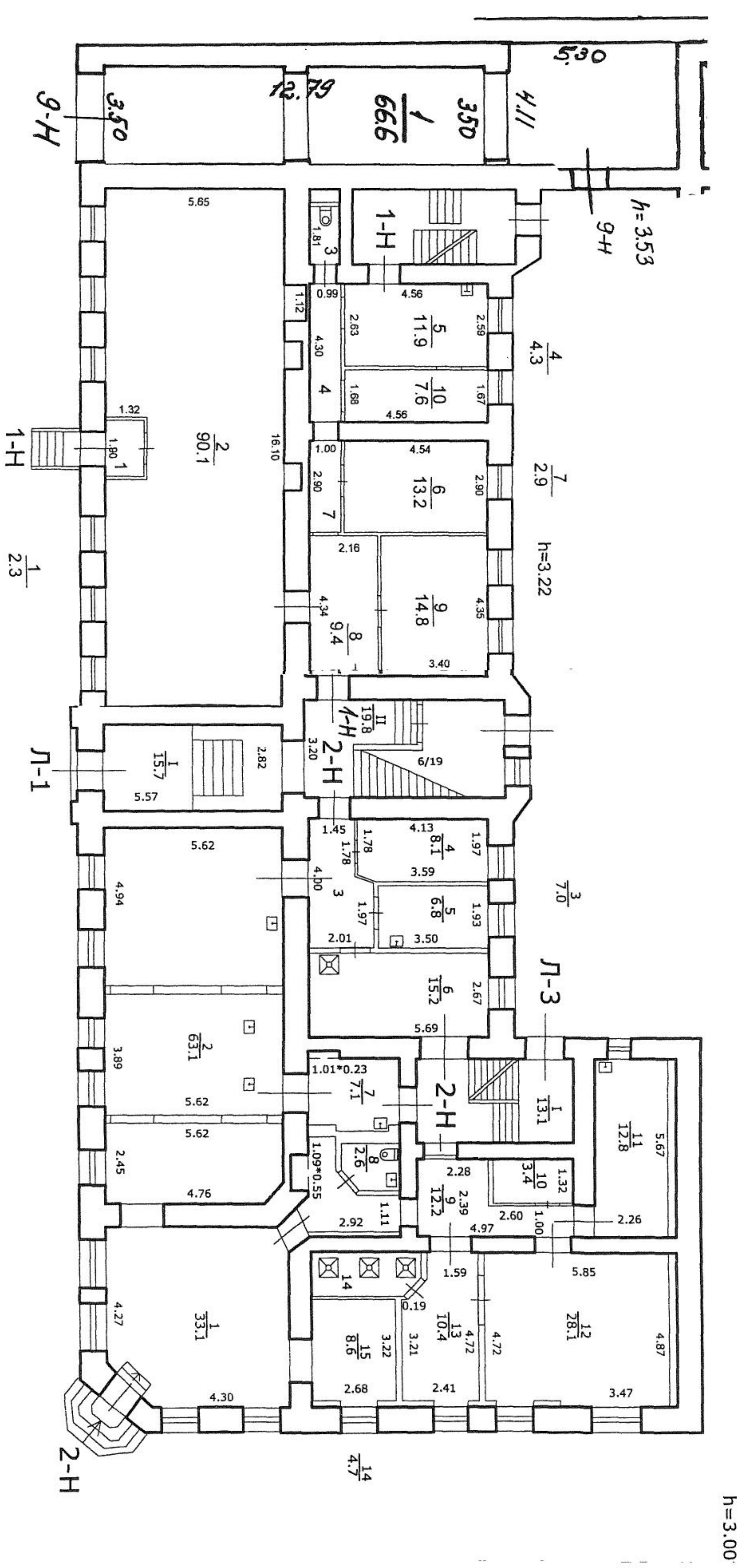
(должность, ФИО, подпись)

План чердака над План 4 этажа 1/2
подмешенный 7-Н (часть) 1 13.2
18.7 h=3.54

Ллан 4 эмалжа

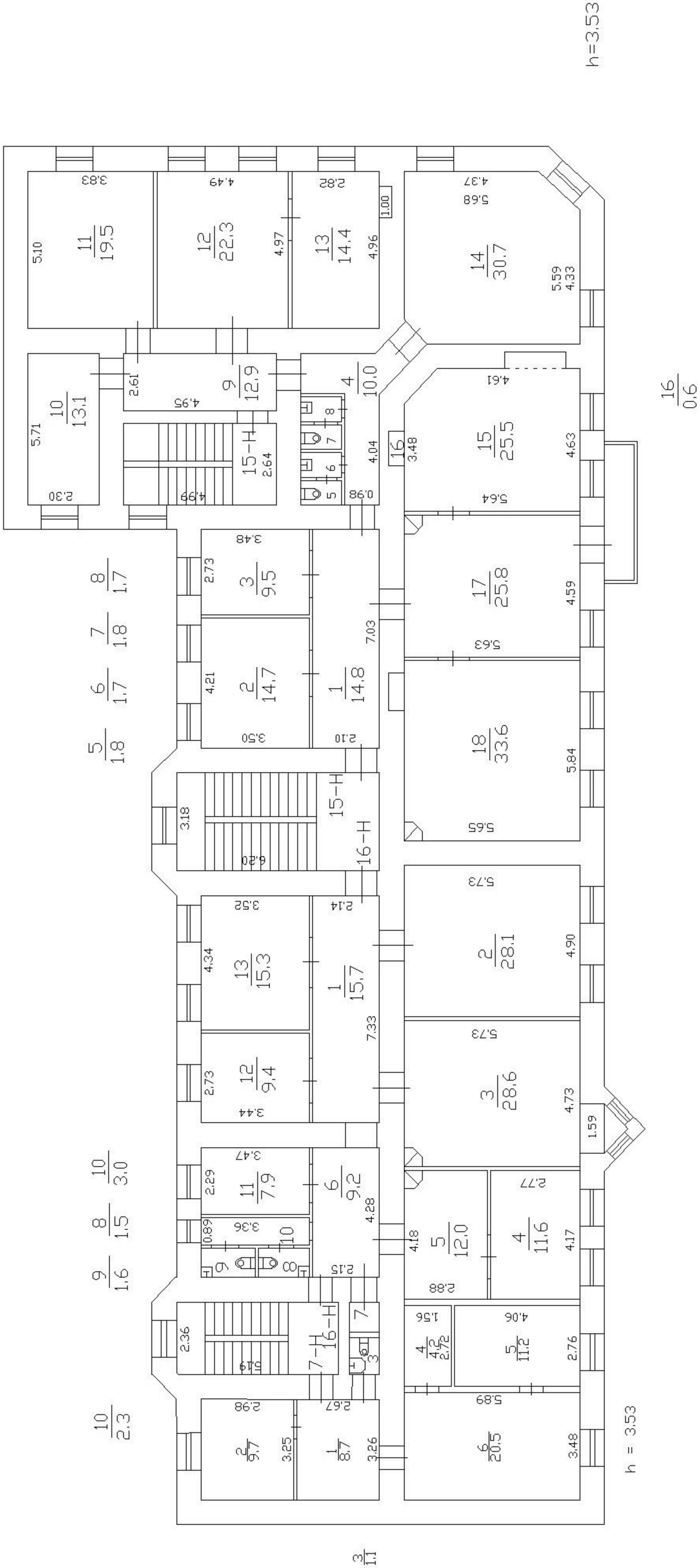
$$\underline{h = 3.54}$$

$$\begin{array}{r} 10 \\ \hline 17 \\ 9 \\ \hline 17 \\ 8 \\ \hline 18 \\ 7 \\ \hline 18 \\ 6 \\ \hline 97 \end{array}$$

The Commission has
since the 1990s a permanent
magistrate who handles



План 3 этажа

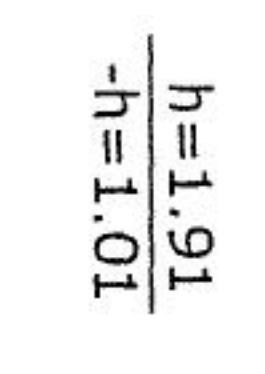
План 3 этажа



Тек. изм. в пом. 15-Н(15,16) Овчаренко О.А. 27.09.11г.
Очерк Лопиных А.З. 19.09.2011г.

Пересортировка объекта 7-Н на 7-Н и 16-Н. Ранее допущена техническая описка. О.А. Навоенко Н.
Тек. изм. Овчаренко О.А. 22.07.11г.

—



в помещении проходят инженерные сети-общее имущество дома

ПРИЛОЖЕНИЕ №5.
Иконографические материалы

Список иллюстраций

Илл. 1. Фрагмент плана Санкт-Петербурга, составленного Зигхеймом. 1738 г. // Электронный ресурс: <http://www.etomesto.ru>;

Илл. 2. Фрагмент плана Санкт-Петербургской части. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798 г. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319;

Илл. 4. Фрагмент плана Санкт-Петербурга, составленного Шубертом. 1828 г. // Электронный ресурс: <http://www.etomesto.ru>;

Илл. 5. Фрагмент плана Петербургской части. 1849 г. // Цылов Н. Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга;

Илл. 6. План двора Штейнмана во 2-м квартале Литейной части под № 416 по Гулярной ул. (совр. ул. Лизы Чайкиной), Большой Пушкарской ул. и Большому пр. 1854 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 7. План двора М.Ф. Штейнмана в Петербургской части 2-го участка по Большой Пушкарской и Гулярной ул. № 14. 1857 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 8. Проектный фасад дома под Лит. А по Гулярной ул. 1857 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 7. План двора Штейнман в Петербургской части 2-го квартала № 355 и 356. 1862 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 9. План двора Ю.К. Добберт в Петербургской части 1-го участка на углу Б. Пушкарской и Гулярной ул. № 20/4. 1896 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 10. Фасад дома под лит. А по Б. Пушкарской ул. 1896 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 11. План двора Ю.К. Добберт в Петербургской части 1-го участка на углу Б. Пушкарской и Гулярной ул. № 20/4. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 12. Фасад дома Добберт под лит. А по Гулярной ул. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 13. Фасад дома Добберт под лит. А по Б. Пушкарской ул. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 14. Разрез дома Добберт под лит. А. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 15. План подвала дома Добберт под лит. А. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 16. План 1-го этажа дома Добберт под лит. А и служб по лит. В. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 17. План 2-го и 3-го этажей дома Добберт под лит. А и служб по лит. В. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 18. План 4-го этажа дома Добберт под лит. А. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 19. План двора Ю.К. Добберт в Петербургской части 1-го участка на углу Б. Пушкарской и Гулярной ул. № 20/4. 1908 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 20. План двора Ю.К. Добберт в Петербургской части 2-го участка по Б. Пушкарской и Гулярной ул. № 20/4. 1913 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366;

Илл. 21. Угловой фасад, завершенный башенкой с флюгером дома № 12 по Большой Пушкарской улице (№ 4 по ул. Лизы Чайкиной). 23.10.1977 г. // ЦГАКФФД Ар 211559;

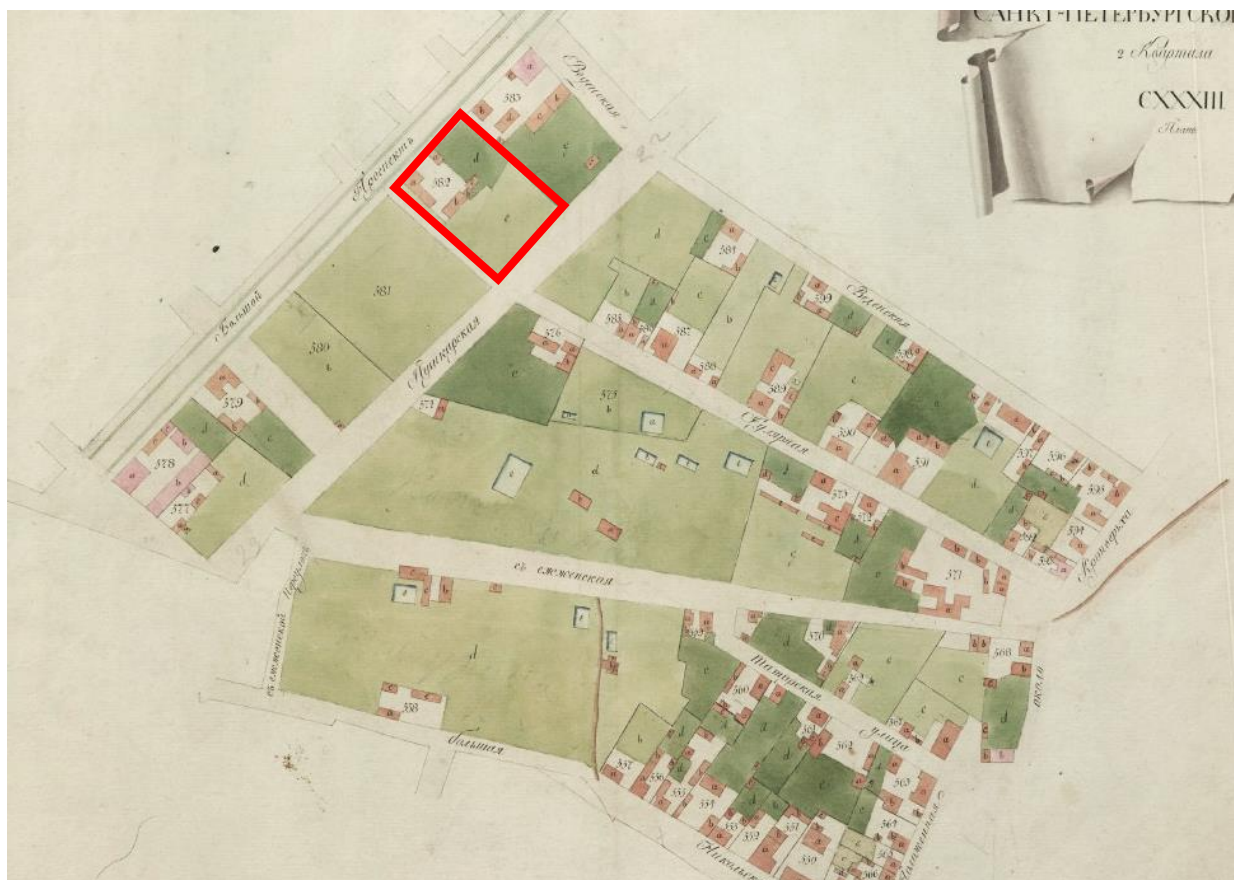
Илл. 22. Вид флюгера с просечным изображением змея, венчающего угловую башенку дома № 12 на Большой Пушкарской улице (№ 4 по ул. Лизы Чайкиной). 23.10.1977 г. // ЦГАКФФД Ар 222284;

Илл. 23. Вход со стороны юго-западного фасада по ул. Лизы Чайкиной. 1999 г. // Электронный ресурс: <https://www.citywalls.ru/house964.html>;

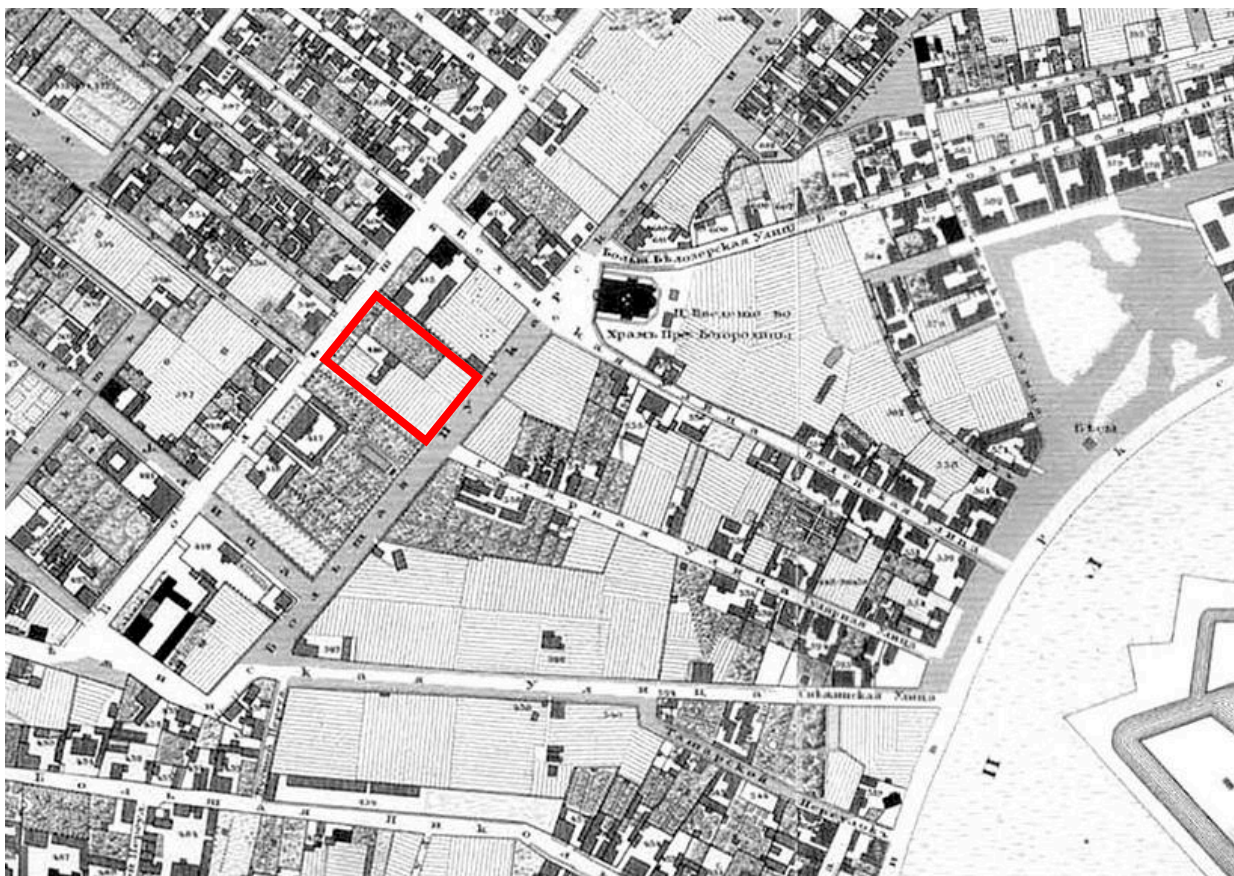
Илл. 24. Фрагмент дверного заполнения входа со стороны юго-западного фасада по ул. Лизы Чайкиной. 1999 г. // Электронный ресурс: <https://www.citywalls.ru/house964.html>.



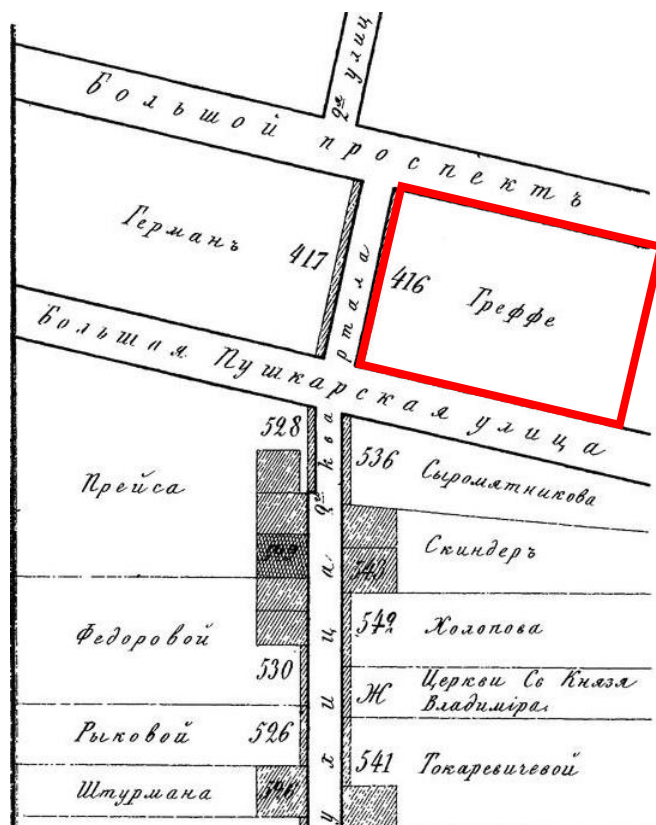
Илл. 1. Фрагмент плана Санкт-Петербурга, составленного Зигхеймом. 1738 г. // Электронный ресурс: <http://www.etomesto.ru>



Илл. 2. Фрагмент плана Санкт-Петербургской части. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798 г. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319



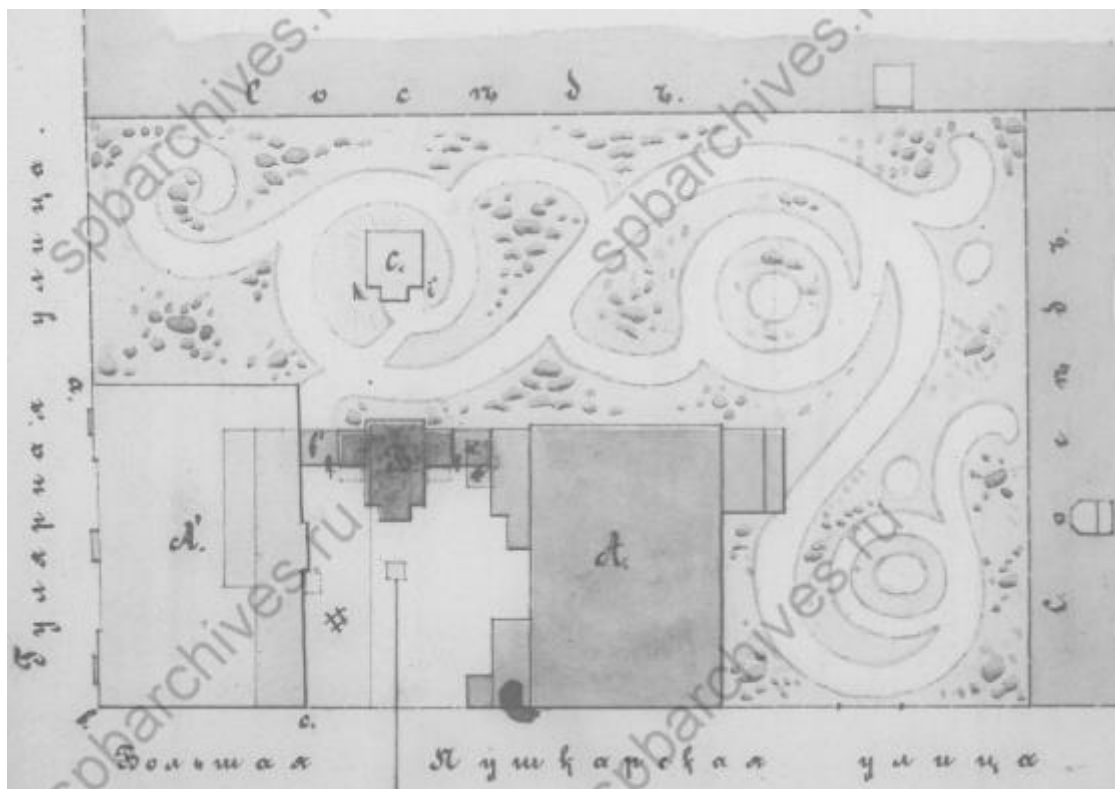
Илл. 3. Фрагмент плана Санкт-Петербурга, составленного Шубертом. 1828 г. // Электронный ресурс: <http://www.etomesto.ru>



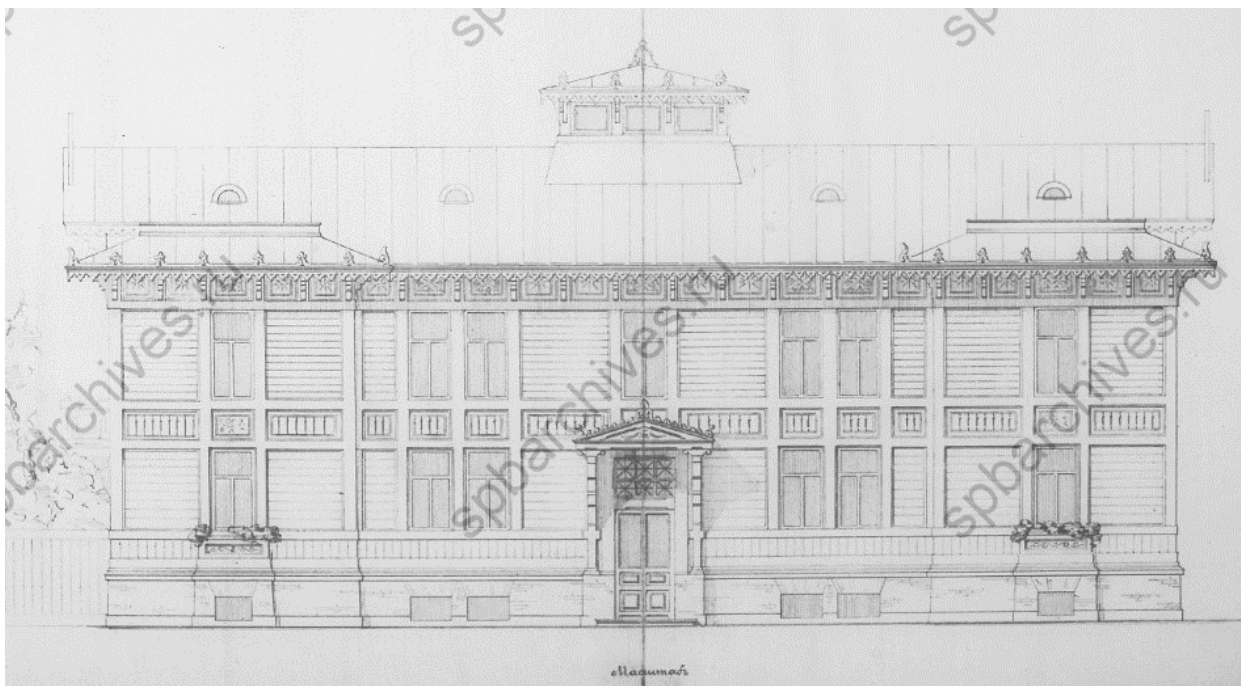
Илл. 4. Фрагмент плана Петербургской части. 1849 г. // Цылов Н. Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга



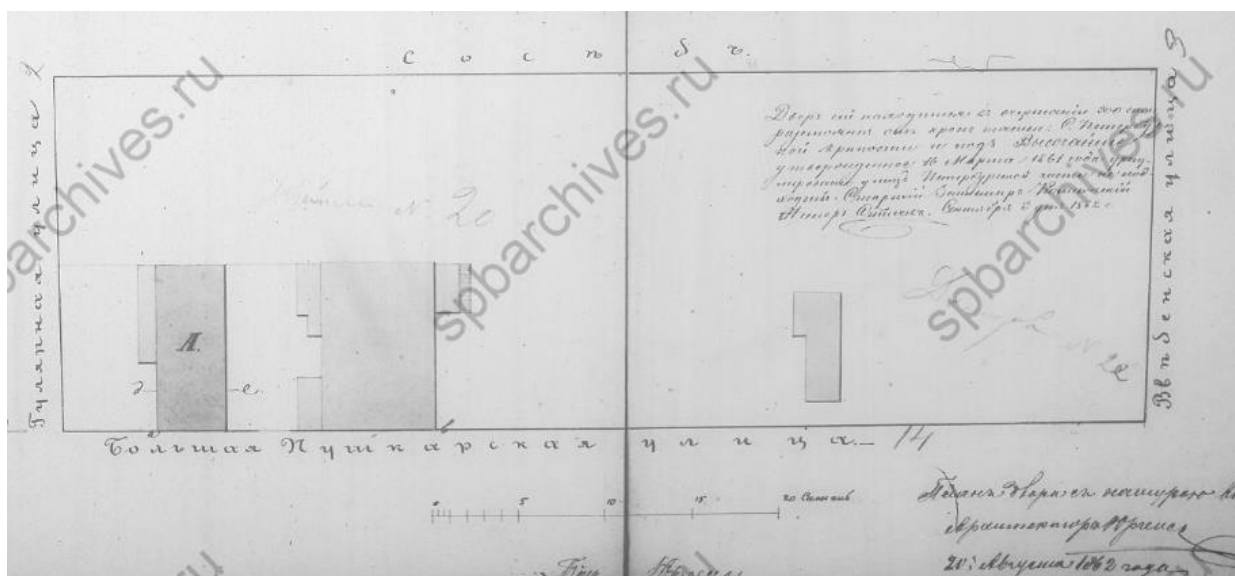
Илл. 5. План двора Штейнмана во 2-м квартале Литейной части под № 416 по Гулярной ул. (совр. ул. Лизы Чайкиной), Большой Пушкарской ул. и Большому пр. 1854 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



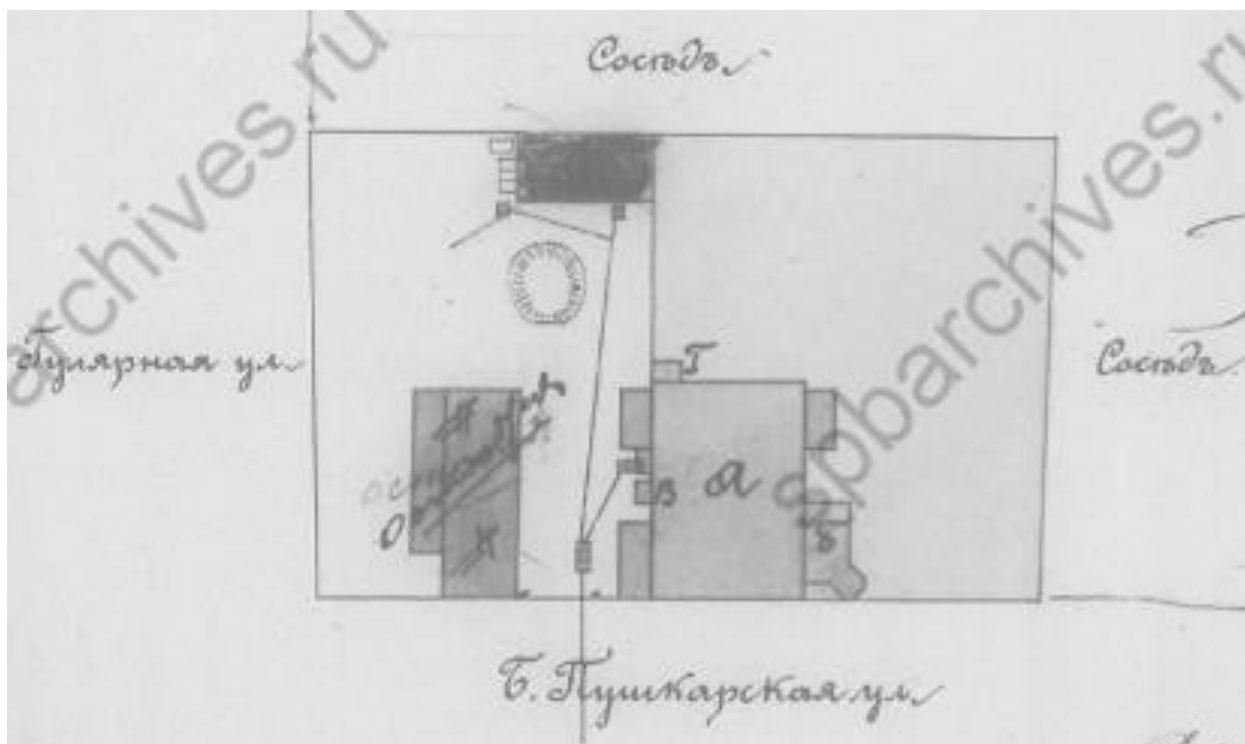
Илл. 6. План двора М.Ф. Штейнмана в Петербургской части 2-го участка по Большой Пушкарской и Гулярной ул. № 14. 1857 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



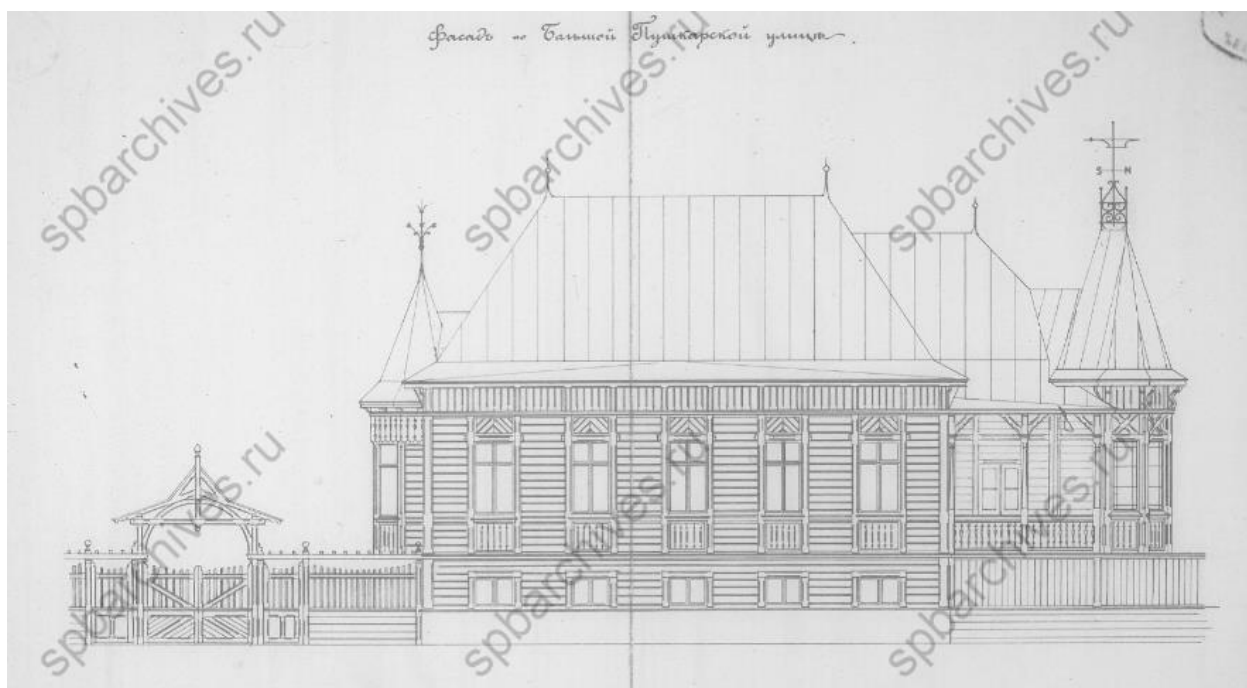
Илл. 7. Проектный фасад дома под Лит. А по Гулярной ул. 1857 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



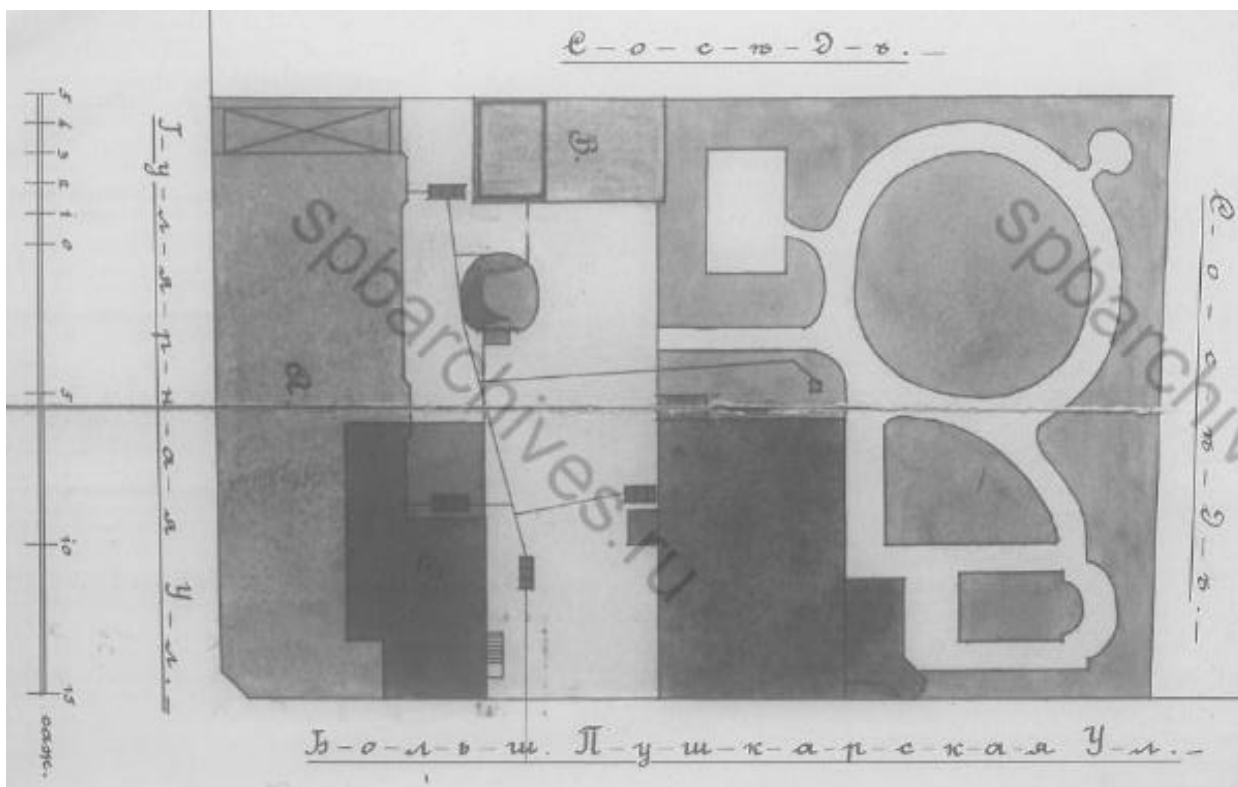
Илл. 8. План двора Штейнман в Петербургской части 2-го квартала № 355 и 356. 1862 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



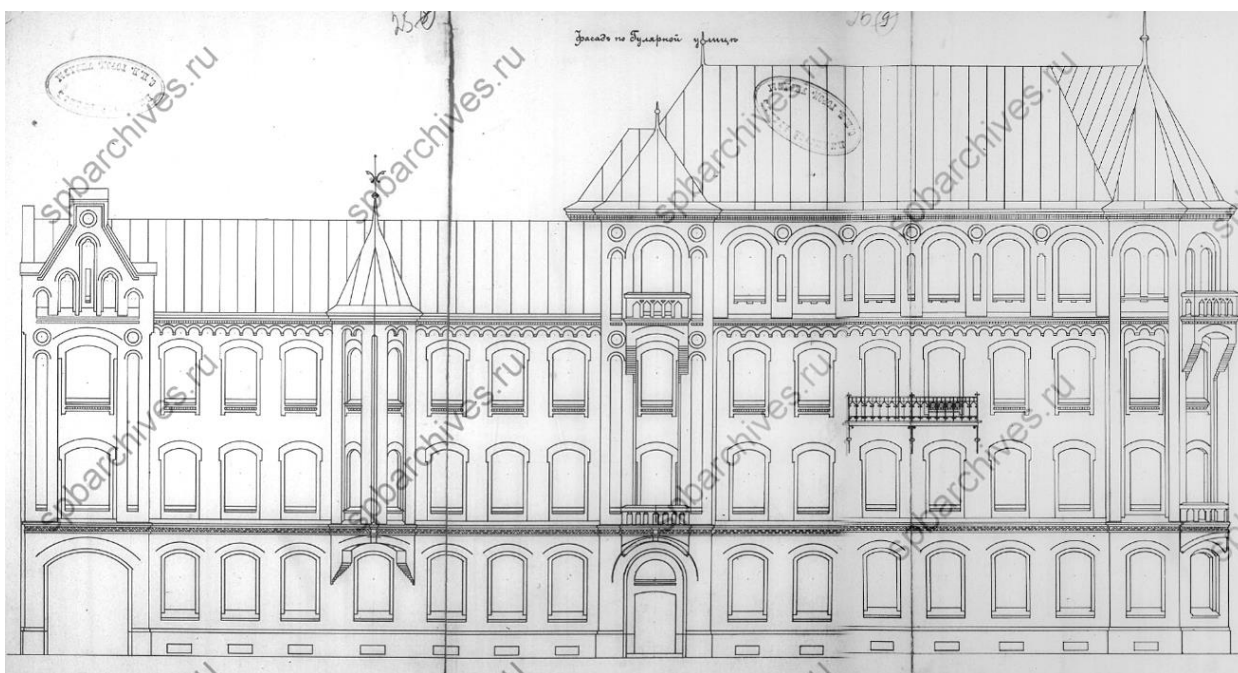
Илл. 9. План двора Ю.К. Добберт в Петербургской части 1-го участка на углу Б. Пушкарской и Гулярной ул. № 20/4. 1896 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



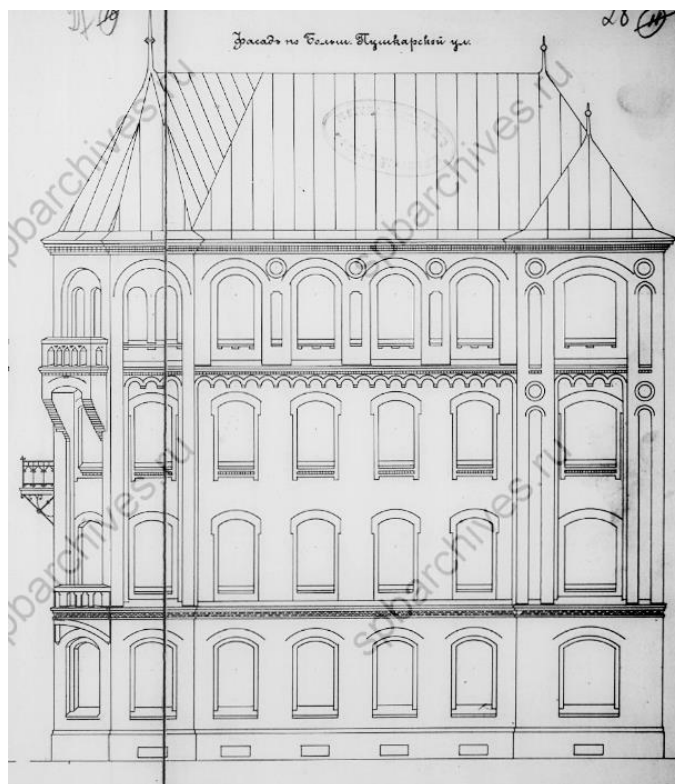
Илл. 10. Фасад дома под лит. А по Б. Пушкарской ул. 1896 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



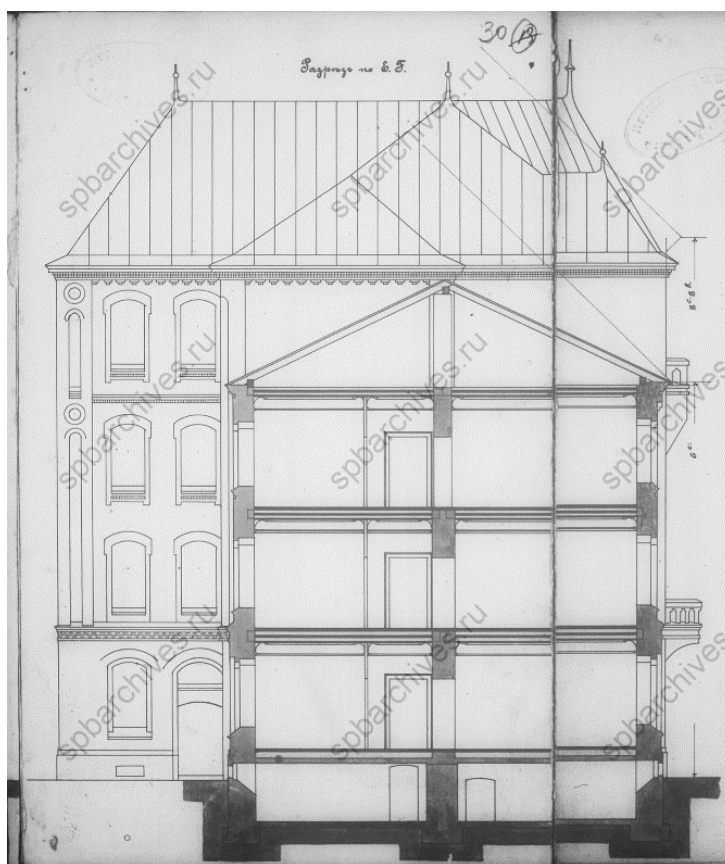
Илл. 11. План двора Ю.К. Добберт в Петербургской части 1-го участка на углу Б. Пушкарской и Гулярной ул. № 20/4. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



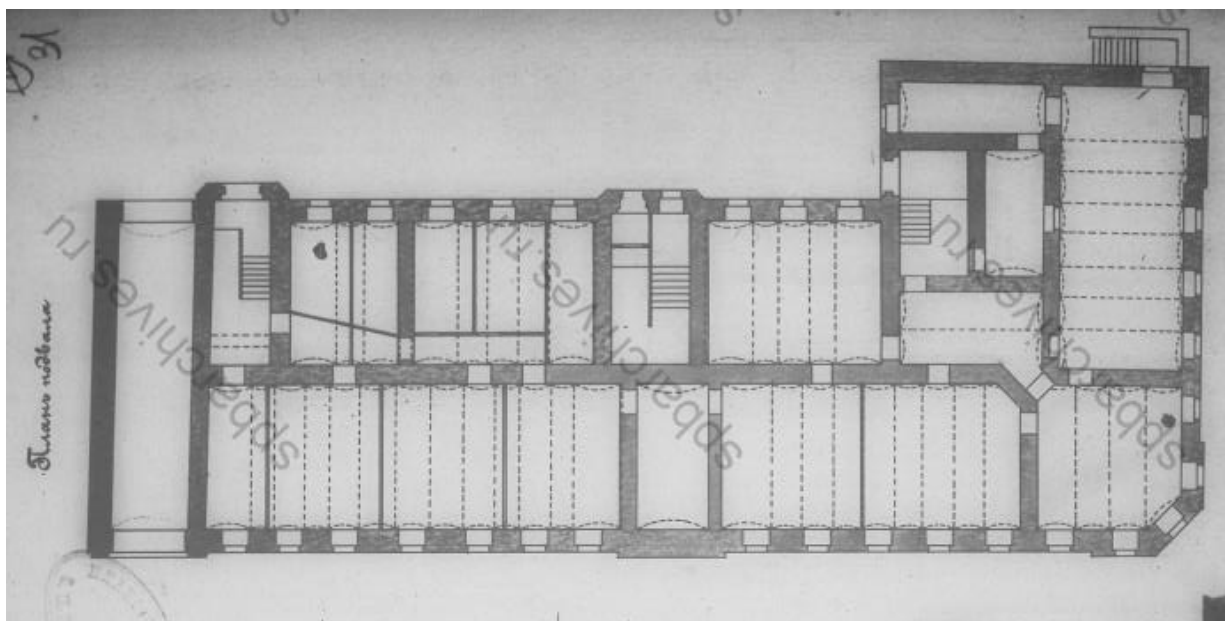
Илл. 12. Фасад дома Добберт под лит. А по Гулярной ул. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



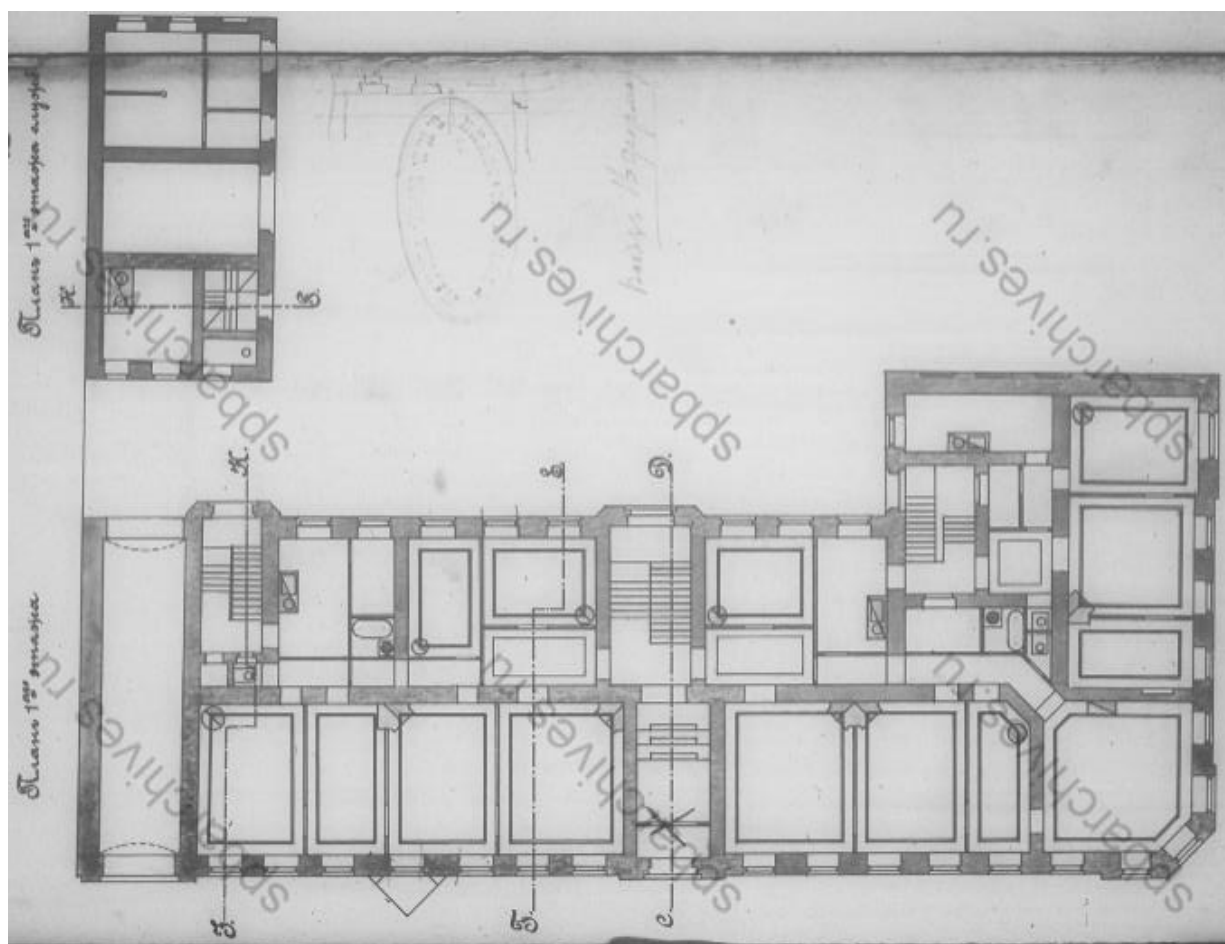
Илл. 13. Фасад дома Добберт под лит. А по Б. Пушкарской ул. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



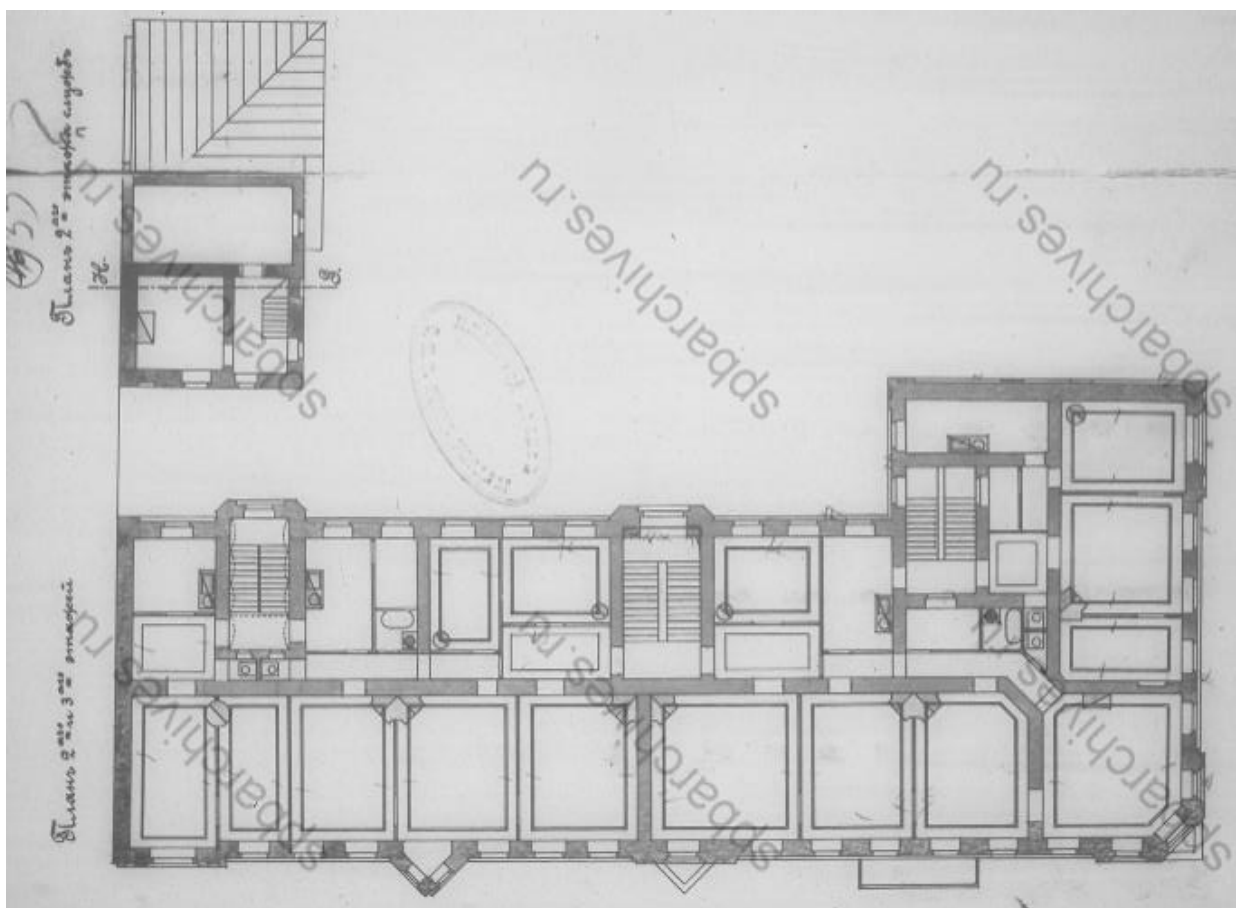
Илл. 14. Разрез дома Добберт под лит. А. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



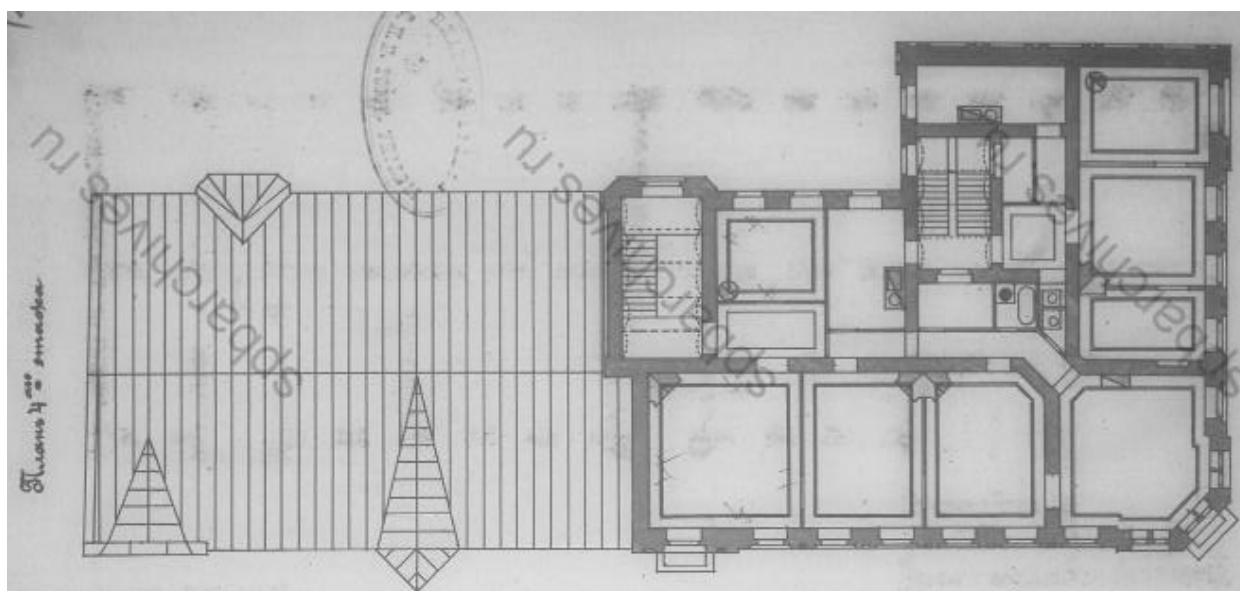
Илл. 15. План подвала дома Добберт под лит. А. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



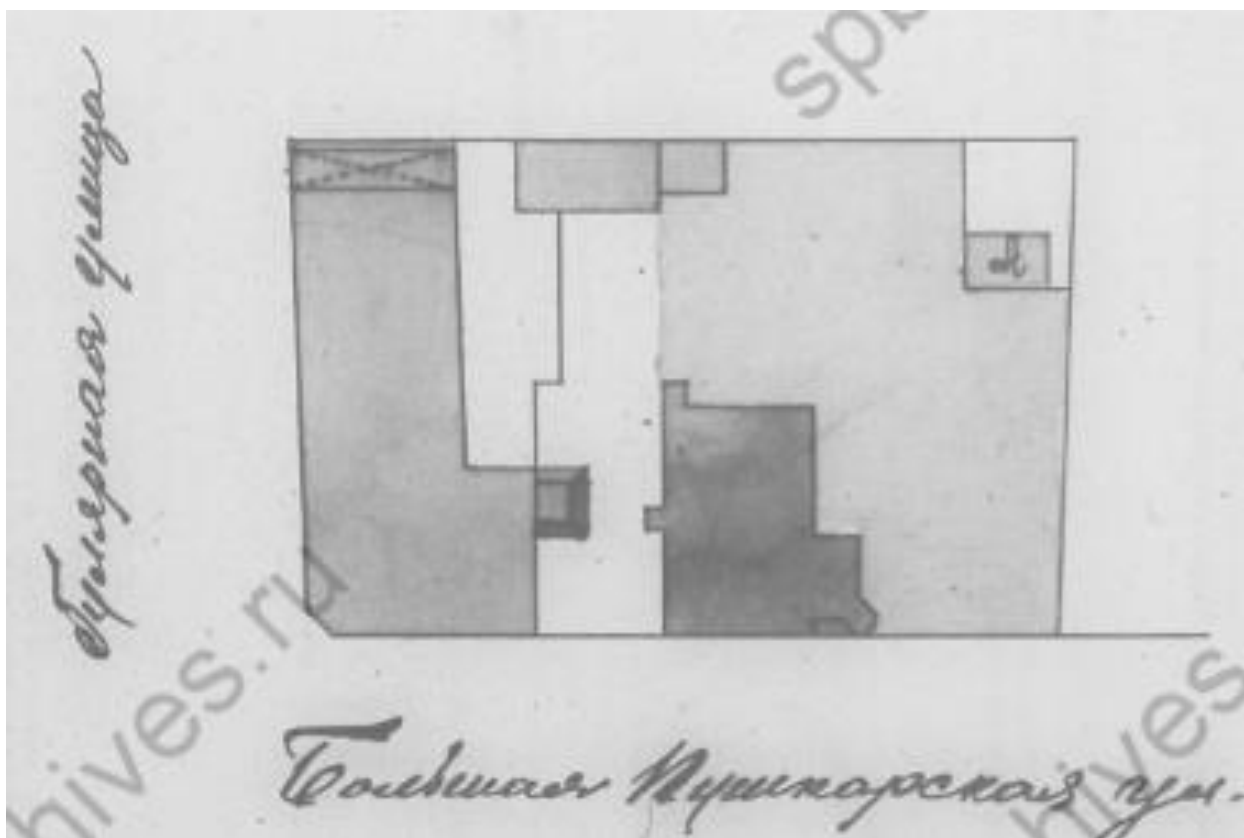
Илл. 16. План 1-го этажа дома Добберт под лит. А и служб по лит. В. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



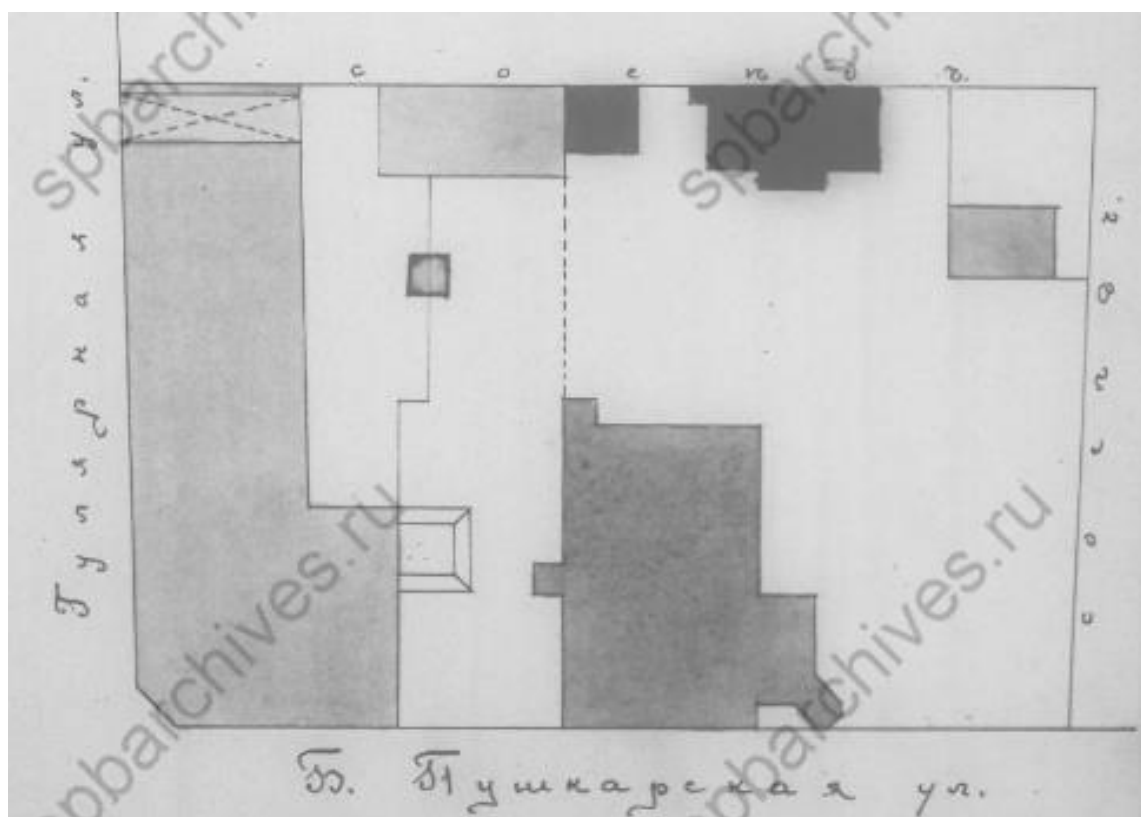
Илл. 17. План 2-го и 3-го этажей дома Добберт под лит. А и служб по лит. В. 1898 г. // ЦГИА СПб
Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



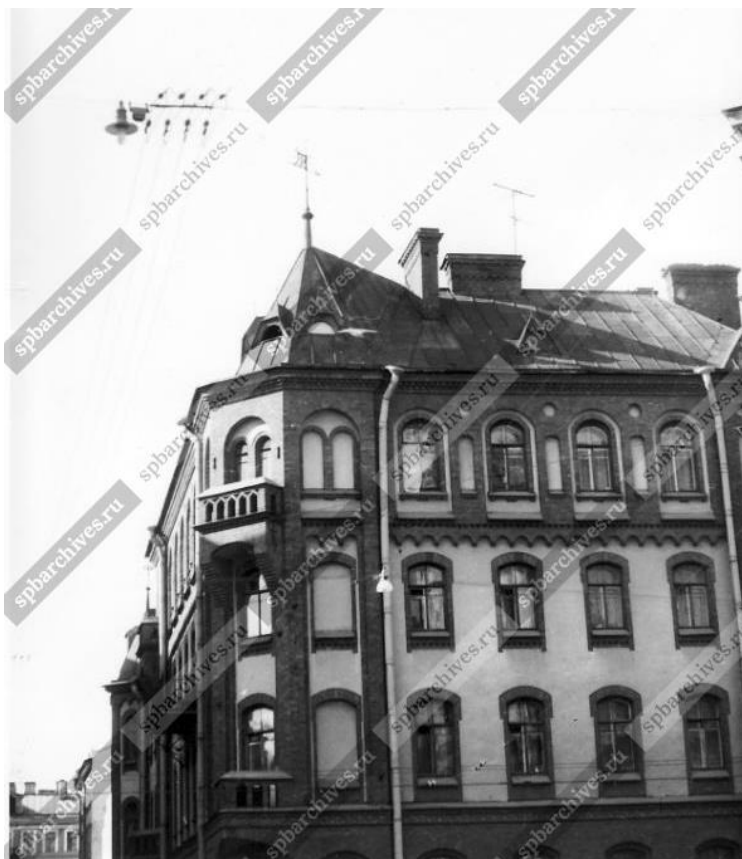
Илл. 18. План 4-го этажа дома Добберт под лит. А. 1898 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



Илл. 19. План двора Ю.К. Добберт в Петербургской части 1-го участка на углу Б. Пушкарской и Гуляной ул. № 20/4. 1908 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



Илл. 20. План двора Ю.К. Добберт в Петербургской части 2-го участка по Б. Пушкарской и Гуляной ул. № 20/4. 1913 г. // ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 8366



Илл. 21. Угловой фасад, завершенный башенкой с флюгером дома № 12 по Большой Пушкарской улице (№ 4 по ул. Лизы Чайкиной). 23.10.1977 г. // ЦГАКФФД Ар 211559



Илл. 22. Вид флюгера с просечным изображением змея, венчающего угловую башенку дома № 12 на Большой Пушкарской улице (№ 4 по ул. Лизы Чайкиной). 23.10.1977 г. // ЦГАКФФД Ар 222284



Илл. 23. Вход со стороны юго-западного фасада по ул. Лизы Чайкиной. 1999 г. // Электронный ресурс: <https://www.citywalls.ru/house964.html>



Илл. 24. Фрагмент дверного заполнения входа со стороны юго-западного фасада по ул. Лизы Чайкиной. 1999 г. // Электронный ресурс: <https://www.citywalls.ru/house964.html>

ПРИЛОЖЕНИЕ №6.
Материалы фотофиксации

Фото от 03.03.2025, представленные заказчиком:

Фото №1. Помещение 15-Н (18).

Фото №2. Помещение 15-Н (18), ниша.

Фото №3. Помещение 15-Н (18), печь.

Фото №4. Помещение 15-Н (18), печь.

Фото №5. Помещение 15-Н (17).

Фото №6. Помещение 15-Н (17).

Фото №7. Помещение 15-Н (17), печь.

Фото №8. Помещение 15-Н (17), печь.

Фото №9. Помещение 15-Н (15).

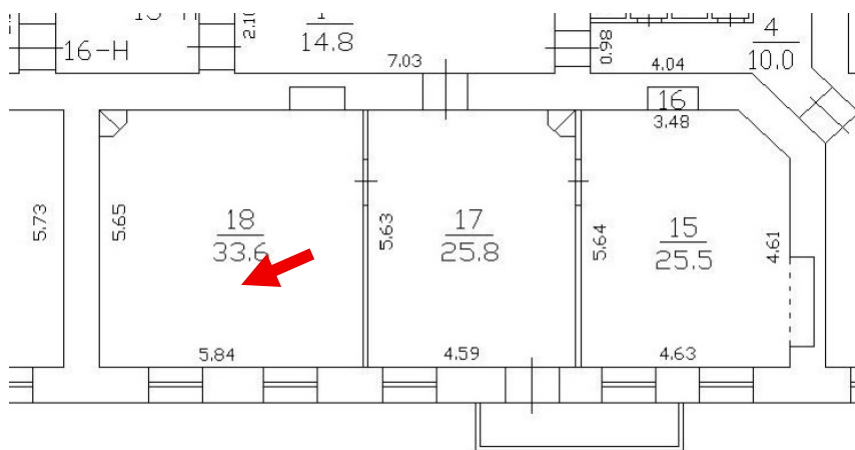
Фото №10. Помещение 15-Н (15).

Фото О.А. Блинов, 17.04.2025:

Фото №11. Южный угол здания, пересечение Большой Пушкарской улицы и улицы Лизы Чайкиной.

Фото №12. Юго-западный лицевой фасад по улице Лизы Чайкиной.

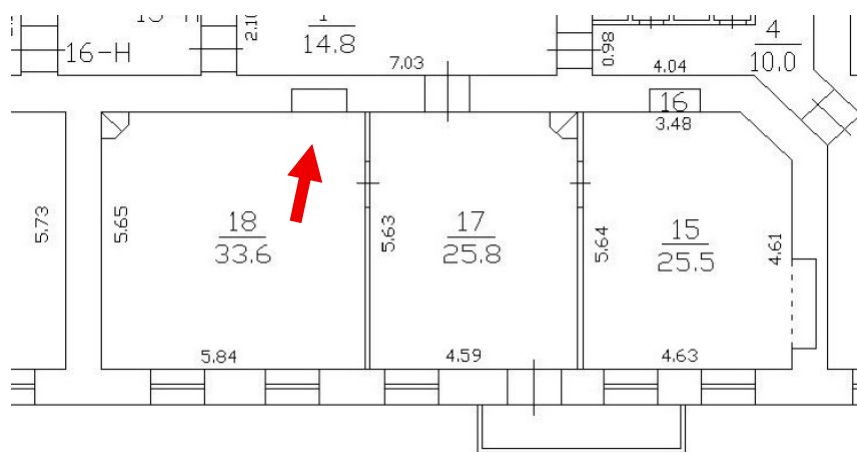
Фото от 03.03.2025, представленные заказчиком:



16



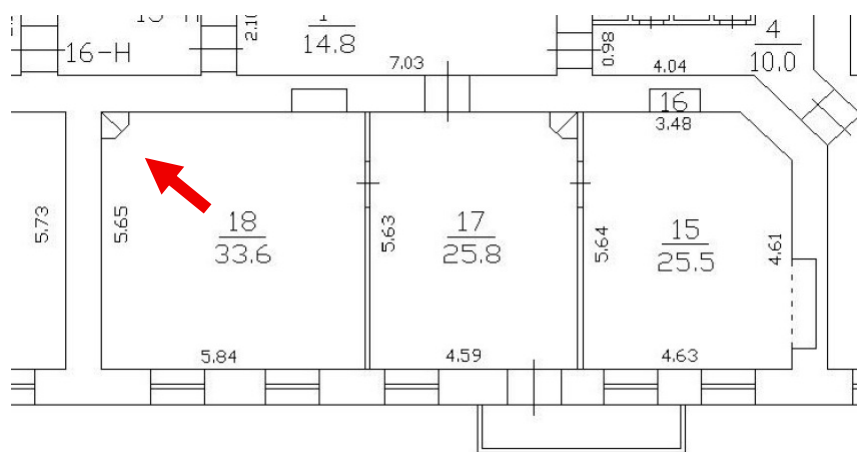
Фото №1. Помещение 15-Н (18).



16



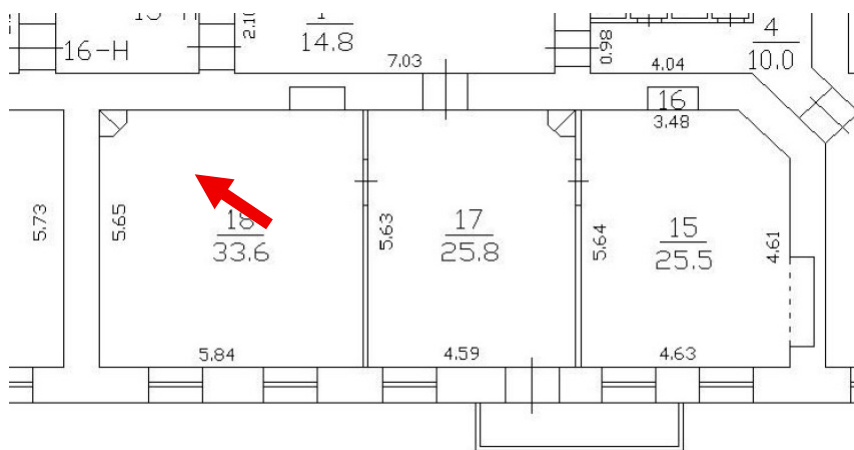
Фото №2. Помещение 15-Н (18), ниша.



16



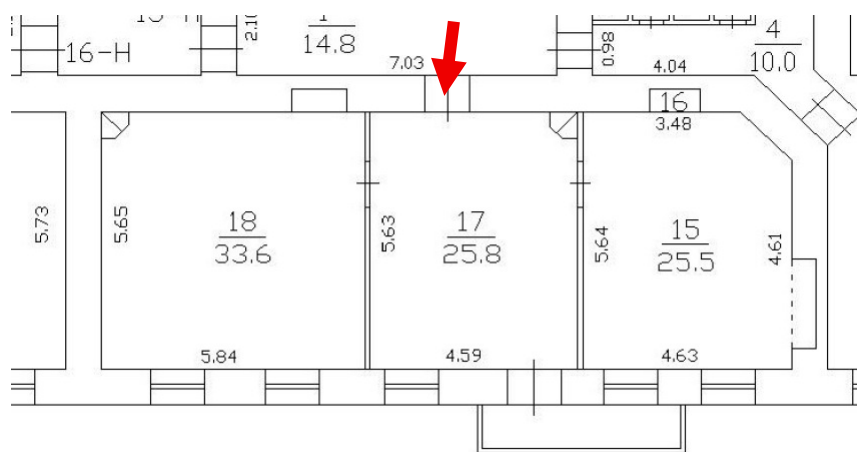
Фото №3. Помещение 15-Н (18), печь.



16



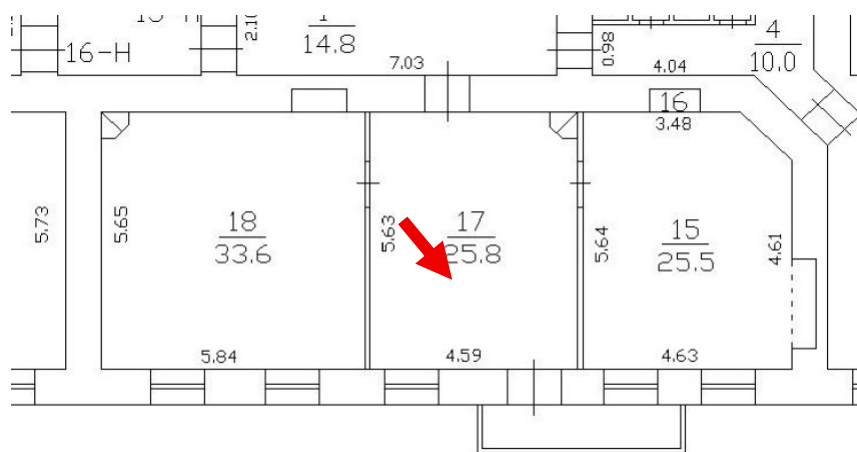
Фото №4. Помещение 15-Н (18), печь.



16



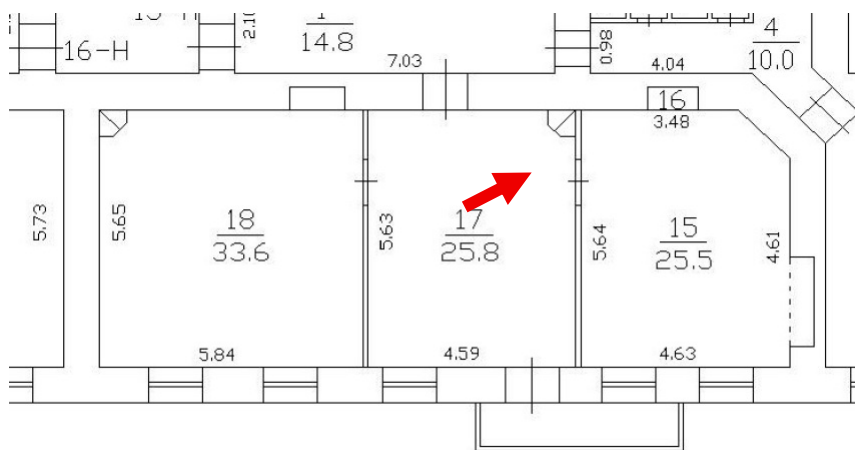
Фото №5. Помещение 15-Н (17).



16



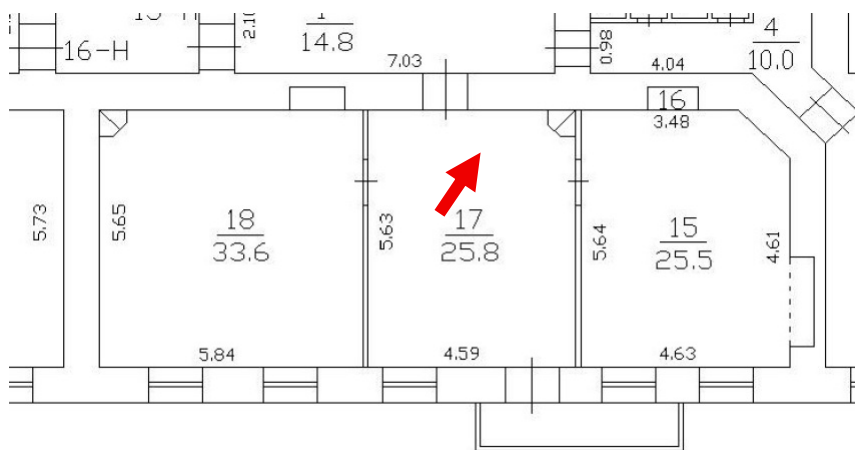
Фото №6. Помещение 15-Н (17).



16



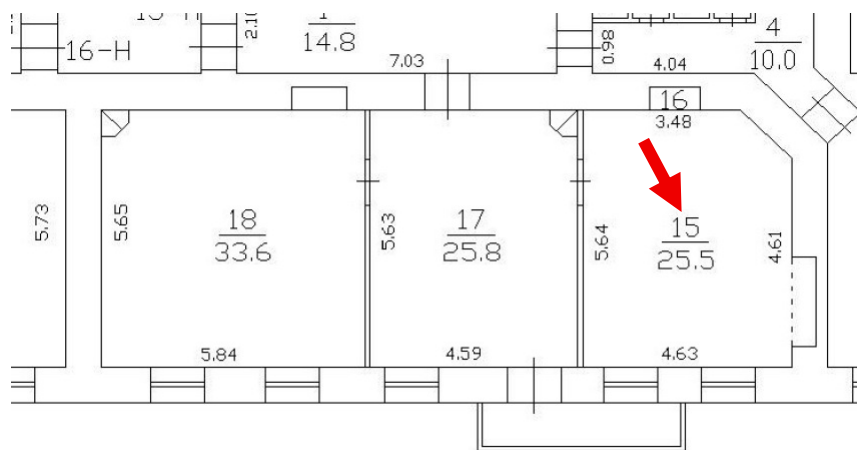
Фото №7. Помещение 15-Н (17), печь.



16



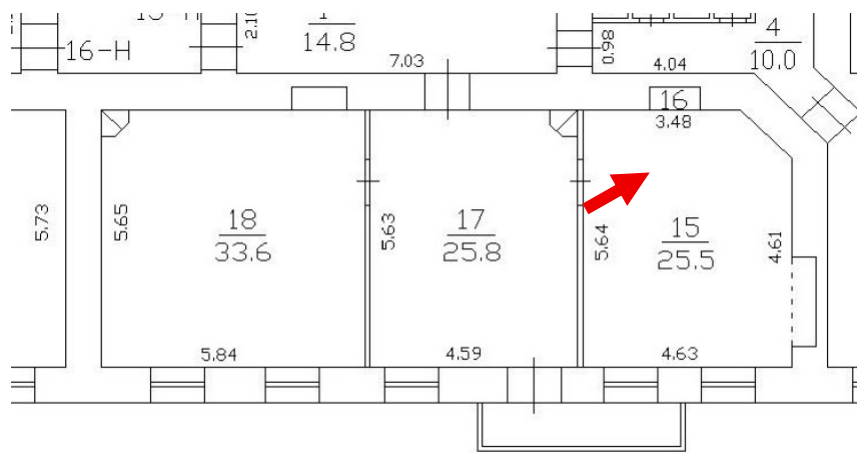
Фото №8. Помещение 15-Н (17), печь.



16



Фото №9. Помещение 15-Н (15).



16



Фото №10. Помещение 15-Н (15).

Фото О.А. Блинов, 17.04.2025:

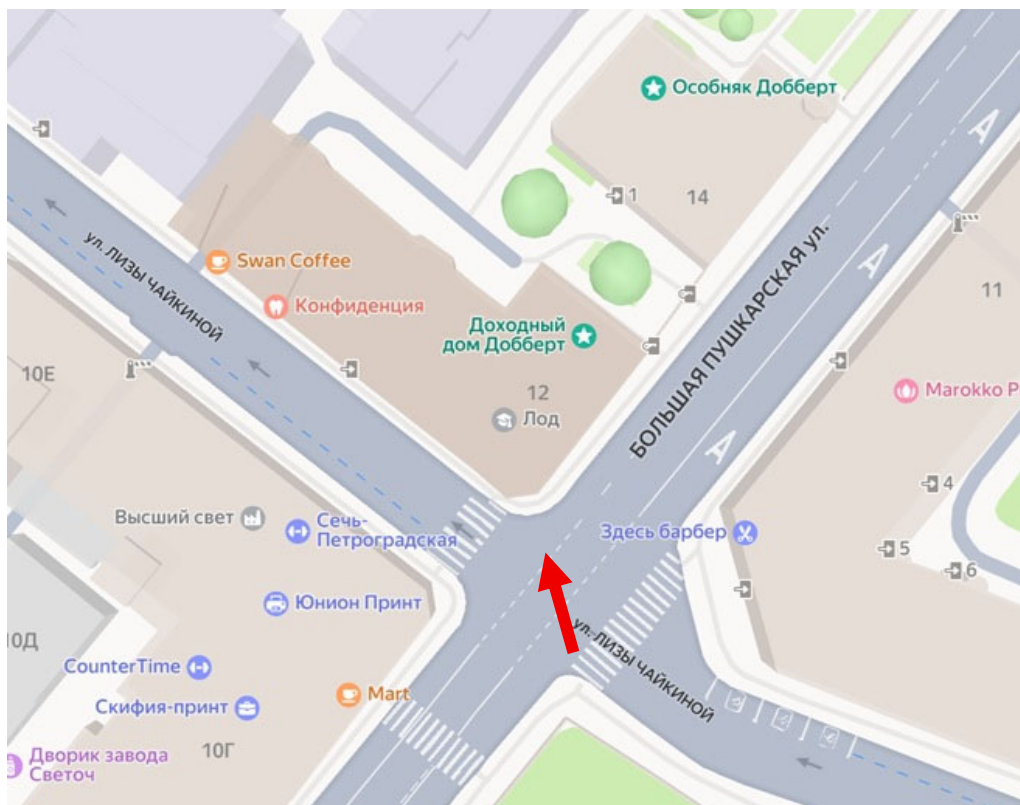


Фото №11. Южный угол здания, пересечение Большой Пушкарской улицы и улицы Лизы Чайкиной.

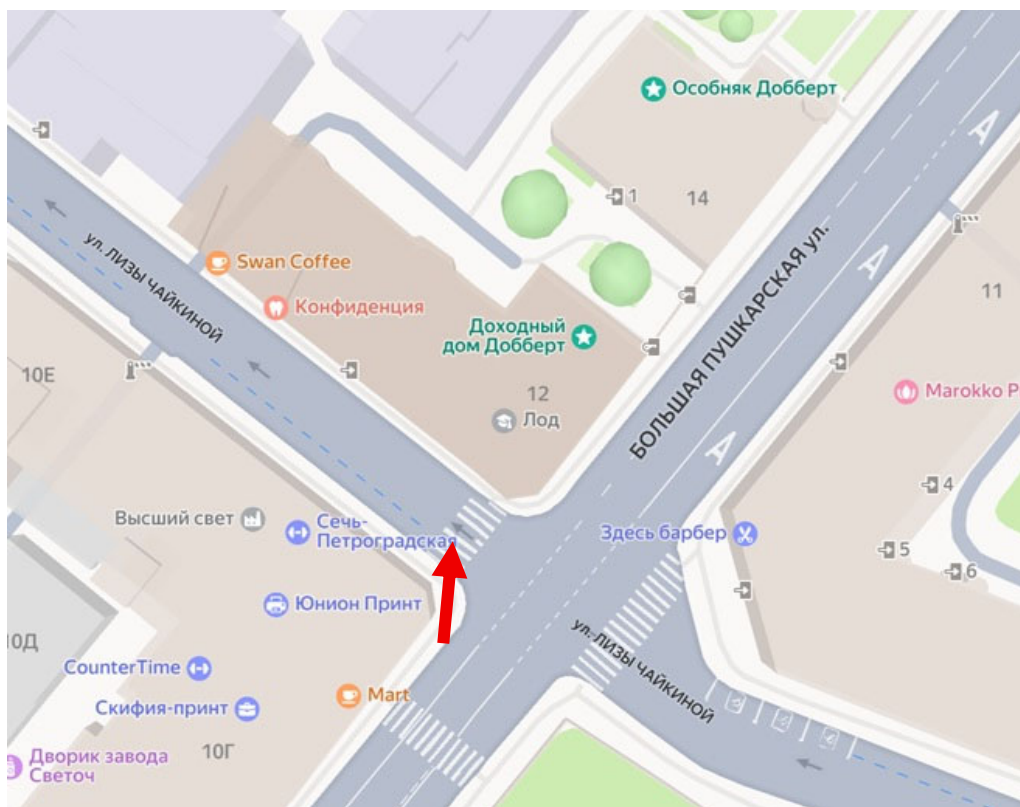


Фото №12. Юго-западный лицевой фасад по улице Лизы Чайкиной.

ПРИЛОЖЕНИЕ №7.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол №1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-н, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12, лит. А – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А (ремонт и приспособление для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонт и реставрация печей в комнатах 17 и 18» (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025), ООО «ПР», 2025 г.

Санкт-Петербург

«03» марта 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Иванов Григорий Владиславович** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 18.07.2022 №1241).
- **Блинов Олег Алексеевич** – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 29.07.2022 №1300).
- **Макарова Мария Валерьевна** – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 25.12.2023 №3493).

ПОВЕСТКА:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертной комиссии.
5. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы, принятие от заказчика документации.
6. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии исходя из срока проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии:

Слушали: Г.В. Иванова об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить состав членов экспертной комиссии в составе: Г.В. Иванов, О.А. Блинов, М.В. Макарова.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшиеся – 0.

2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии:

Решили:

- 1) Председателем экспертной комиссии выбрать – Г.В. Иванова.
- 2) Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать – О.А. Блинова.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии:

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и ст. 31 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, а также настоящим порядком.

2) Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

3) Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 6 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

4) Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя Экспертной комиссии.

5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих встреч и заседаний.

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

4. Определение основных направлений работы экспертной комиссии:

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

- Г.В. Иванов проводит комплексный анализ проектной документации, подлежащей экспертизе на соответствие требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- О.А. Блинов выполняет анализ исходной документации, представленной заказчиком, выполняет фотофиксацию, анализирует Акт влияния, готовит заключение экспертизы.

- М.В. Макарова, проводит историко-архивные и библиографические исследования, анализ проектных решений на соответствие требованиям сохранения предмета охраны объекта культурного наследия.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

5. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы, принятие от заказчика документации:

Решили: для проведения экспертизы необходимы копии следующих документов, предоставляемых заявителем:

- 1) Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны.
- 2) Охранное обязательство.
- 3) План границ территории.
- 4) Выписка из ЕГРН.
- 5) Технический паспорт.
- 6) поэтажные планы ПИБ.
- 7) Задание КГИОП.
- 8) Акт технического состояния КГИОП.
- 9) Проектная документация, подлежащая экспертизе, в полном составе.

Слушали: О.А. Блинова, который уведомил членов комиссии о том, что на момент начала проведения экспертизы от заказчика получен комплект документов в составе:

1) Проектная документация – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А (ремонт и приспособление для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонт и реставрация печей в комнатах 17 и 18» (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025), разработанная ООО «ПР» в 2025 г.

2) Копия распоряжения КГИОП от 23.01.2017 №17-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия «Доходный дом Ю. К. Добберт», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия».

3) Копия распоряжения КГИОП от 08.02.2017 №56-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт».

4) Копия Распоряжения КГИОП от 02.11.2017 №07-19-424/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия «Доходный дом Ю. К. Добберт», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

5) Копия Акт технического состояния объекта культурного наследия (постройка; здание; сооружение; мемориальная квартира) от 20.10.2017, оформленного КГИОП и утвержденного 26.10.2017.

6) Копия задания КГИОП от 27.02.2025 №01-21-471/25-0-1.

7) Копия Выписки из ЕГРН от 17.02.2025 № КУВИ-001/2025-43188134.

8) Копия технического паспорта на здание, квартал 91, инвентарный №4а, поэтажные планы.

9) Фотофиксация от 03.03.2025.

Решили:

- 1) Принять от заказчика представленную документацию и приобщить ее работе.

2) Проектная документация, подлежащая экспертизе, представлена не в полном составе.

3) Приостановить процесс проведения экспертизы до предоставления заказчиком проектной документации в полном составе.

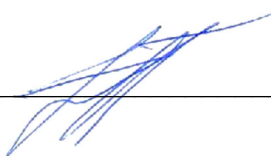
Решения приняты единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

6. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии:

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии после предоставления заказчиком проектной документации, подлежащей экспертизе, в полном составе.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

**Председатель экспертной
комиссии:**



Г.В. Иванов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии:**



О.А. Блинов

**Член экспертной
комиссии**



М.В. Макарова

Протокол №2

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-н, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12, лит. А – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А (ремонт и приспособление для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонт и реставрация печей в комнатах 17 и 18» (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025), ООО «ПР», 2025 г.

Санкт-Петербург

«17» апреля 2024 г.

П.ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Председатель экспертной комиссии – Иванов Григорий Владиславович** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 18.07.2022 №1241).
- **Ответственный секретарь экспертной комиссии – Блинов Олег Алексеевич** – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 29.07.2022 №1300).
- **Член экспертной комиссии – Макарова Мария Валерьевна** – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 25.12.2023 №3493).

ПОВЕСТКА:

1. Принятие решения о возобновлении процесса проведения экспертизы.
2. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии исходя из срока проведения экспертизы.

1. Принятие решения о возобновлении процесса проведения экспертизы:

Слушали: Г.В. Иванова о том, что от заказчика поступила проектная документация, подлежащая экспертизе – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А (ремонт и приспособление для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонт и реставрация печей в комнатах 17 и 18» (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025), ООО «ПР», 2025 г., в полном составе.

Решили:

- 1) Возобновить процесс проведения экспертизы в составе экспертной комиссии согласно Протоколу №1 от 03.03.2025.
- 2) Рассмотреть и проанализировать представленную документацию.
- 3) Порядок работы и принятие решений экспертной комиссии и основные направления работы экспертов утвердить согласно Протоколу №1 от 03.03.2025.

Решения приняты единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшиеся – 0.

2. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии:

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

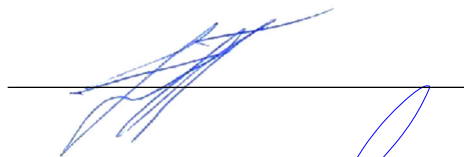
03.03.2025 – организационное заседание экспертной комиссии, принятие от заказчика документации, необходимой для проведения экспертизы, приостановка процесса проведения экспертизы.

17.04.2025 – 17.06.2025 – возобновление процесса проведения экспертизы, анализ проектной документации, проведение исследований, необходимых согласно Положению о проведении государственной историко-культурной экспертизы, оформление заключения экспертизы.

17.06.2025 – заседание экспертной комиссии, итоговое рассмотрение проектной документации, принятие решения о соответствии проекта требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия, подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

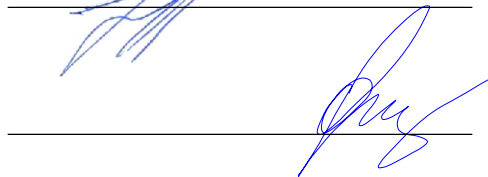
Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

**Председатель экспертной
комиссии:**



Г.В. Иванов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии:**



О.А. Блинов

Член экспертной комиссии



М.В. Макарова

Протокол №3

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-н, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12, лит. А – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А (ремонт и приспособление для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонт и реставрация печей в комнатах 17 и 18» (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025), ООО «ПР», 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«17» июня 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Председатель экспертной комиссии – Иванов Григорий Владиславович** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 18.07.2022 №1241).
- **Ответственный секретарь экспертной комиссии – Блинов Олег Алексеевич** – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 29.07.2022 №1300).
- **Член экспертной комиссии – Макарова Мария Валерьевна** – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 25.12.2023 №3493).

ПОВЕСТКА:

1. Итоговое рассмотрение проектной документации.
2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

1. Итоговое рассмотрение проектной документации:

Слушали: Г.В. Иванова и М.В. Макарову о результатах анализа проектной документации:

Решили: проектная документация – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Ю.К. Добберт», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, д. 4/12 литера А (ремонт и приспособление для современного использования в части помещения 15-Н (комнаты 15, 17, 18), ремонт и реставрация печей в комнатах 17 и 18» (шифр: ПД-ЛЧ-4/12А-2025), ООО «ПР», 2025 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

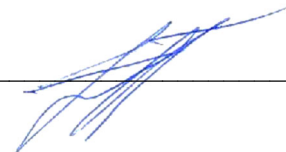
2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику:

Слушали: Блинова О.А., который представил заключение экспертизы, в виде акта.

Решили: подписать акт экспертизы в установленном порядке и передать его заказчику.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

**Председатель экспертной
комиссии:**



Г.В. Иванов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии:**



О.А. Блинов

Член экспертной комиссии



М.В. Макарова