

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир»¹, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А², «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанной ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза³ проведена в составе экспертной комиссии: Аверьянова А.Е., Медведчикова Г.Н., Блинов О.А. (Приложение № 3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии) на основании договоров №№ БП1/10-1, БП1/10-2, БП1/10-3 от 15.10.2025 г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

1.1. Дата начала проведения экспертизы: 15.10.2025 г.

1.2. Дата окончания проведения экспертизы: 19.11.2025 г.

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

3. Заказчик экспертизы: ООО «ИНТЕФ», ИНН: 7801541808; ОГРН/ОГРНИП: 1117847080097; регистрационный номер лицензии: МКРФ 03019; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00404124.

4. Фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность эксперта:

Фамилия, имя и отчество	Аверьянова Александра Евгеньевна
Образование	Высшее, Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина.
Специальность	Архитектор
Стаж работы	47 лет
Место работы и должность	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, самозанятый.
Фамилия, имя и отчество	Медведчикова Галина Николаевна
Образование	Высшее, Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектор
Стаж работы	46 лет
Место работы и должность	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, самозанятый.
Фамилия, имя и отчество	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 и должность	Общество с ограниченной ответственностью «Студия 44» (ООО «Студия 44»), должность – главный инженер проекта.

¹ Здесь и далее наименование объекта культурного наследия приведено в соответствии со сведениями из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – ЕГРОКН), номер объекта культурного наследия в реестре: 782411414300005.

² Здесь и далее адрес объекта культурного наследия приведен в соответствии с Распоряжением КГИОП от 03.08.2023 г. № 691-рп.

³ Далее – экспертиза.

Эксперты не имеют родственных связей с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети), не состоят в трудовых отношениях с заказчиком, не имеют долговых обязательств или обязательств имущественного характера перед заказчиком (его должностным лицом или работником), не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика, не заинтересованы в результатах исследований либо в решении, вытекающем из заключения экспертизы, в целях получения выгоды в виде денег, ценностей, имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц; заказчик не имеет долговых обязательств или обязательств имущественного характера перед экспертами.

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

При проведении экспертизы экспертами соблюдаются принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; обеспечивается объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов. В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, что подтверждают подписанием настоящего акта.

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Цель экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанной ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25 требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объект экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанная ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25, в составе:

Раздел 1. Предварительные работы.

Том 1. Книга 1. Исходно-разрешительная документация. Шифр 9/25-ПР1.

Том 1. Книга 2. Результаты предварительного исследования памятника. Шифр 9/25-ПР2.

Том 1. Книга 3. Программа научно-исследовательских работ. Шифр 9/25-ПР3.

Том 1. Книга 4. Фотофиксация состояния объекта. Шифр 9/25-ПР4.

Том 1. Книга 5. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры РФ от 24марта 2015г. N 90-01-39-ГП). Шифр 9/25-ПР5.

Том 1. Книга 6. Заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования. Шифр 9/25-ПР6.

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Том 2. Книга 1. Историко-архивные и библиографические исследования. Шифр 9/25-КНИ1.ИАИ.

Том 2. Книга 2. Архитектурные обмеры. Шифр 9/25-КНИ2.ОЧ.

Том 2. Книга 3. Технический отчет по результатам обследования строительных конструкций в пределах нежилого помещения здания по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Шифр 9/25-КНИ3.ТО.

Том 2. Книга 4. Отчет по результатам комплексных научных исследований. Шифр 9/25-КНИ4.

Раздел 3. Проектная документация.

Том 3. Книга 1. Пояснительная записка. Шифр 9/25-ПЗ.

Том 3. Книга 2. Объемно-планировочные и архитектурные решения. Шифр 9/25-АР.

Том 3. Книга 3. Конструктивные решения. Шифр 9/25-КР.

Том 4. Книга 1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Система электроснабжения. Шифр 9/25-ИОС.ЭО.

Том 4. Книга 2. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Слаботочные системы. Автоматическая пожарная сигнализация. Шифр 9/25-ИОС.СС.

Том 4. Книга 3. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Системы водоснабжения и водоотведения. Шифр 9/25-ИОС.ВК.

Том 5. Книга 1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Отопление. Шифр 9/25-ИОС.ОВ1.

Том 5. Книга 2.1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Вентиляция. Шифр 9/25-ИОС.ОВ2.1.

Том 5. Книга 2.2. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Кондиционирование. Шифр 9/25-ИОС.ОВ2.2.

Том 5. Книга 3. Проект организации строительства. Шифр 9/25-ПОС.

Том 6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Шифр 9/25-ПБ.

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертами самостоятельно⁴:

- Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанная ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25, в составе, указанном в п. 6.2 данного Акта экспертизы.

- Копия Задания КГИОП 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 № 01-21-2219/25-01-1 от 04.08.2025 г. (ремонт, приспособление для современного использования нежилого помещения 1-Н).

- Копия Распоряжения КГИОП «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 „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» от 03.08.2023 г. № 691-рп.

- Копия Приказа Минкультуры России «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, 1910-1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 05 июня 2024 г. № 152363-р.

- Копия технического паспорта на многоквартирный дом по ул. Большая Посадская, № 1/10, литера А, по состоянию на 1971 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

⁴ См. Приложение № 1, за исключением проектной документации.

- Копия технического паспорта на жилой дом № 1/10, литера А по Большой Посадской улице, город Санкт-Петербург, район Петроградский, по состоянию на 2008 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.
- Копия ситуационного плана участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «03» сентября 2012 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.
- Копии поэтажных планов здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «09» октября 2008 г., выполненных филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.
- Копия ведомости помещений и их площадей здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «09» октября 2008 г. (приложение к поэтажным планам), выполненной филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Посадская, д. 1/10, литера. А, пом. 1-Н, кадастровый номер 78:07:0302501:2338, от 25.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144733514.

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

На процесс проведения экспертизы повлияли следующие обстоятельства: на момент проведения визуального осмотра и фотофиксации интерьеров объекта культурного наследия (пом. № 1-Н) экспертной комиссией зафиксировано: выполнен частичный демонтаж внутренней отделки помещений и поздних перегородок, раскрытие проема во внутренней стене в осях 4-5/Б (оси указаны в соответствии с рассматриваемой проектной документацией). Данное обстоятельство не позволило установить состояние интерьеров пом. № 1-Н до проведения вышеуказанных работ. Часть вышеперечисленных реализованных видов работ входят в состав рассматриваемой проектной документации, за исключением раскрытия дверного проема во внутренней стене в осях 4-5/Б, выполненного ранее. Анализ выполненных работ, совместно с анализом предмета охраны объекта культурного наследия, показали, что вышеперечисленные работы не нарушают предмет охраны объекта культурного наследия, не оказали на него негативного влияния.

Обстоятельств, повлиявших на результаты экспертизы, не имеется.

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530).

При проведении экспертизы были осуществлены:

- натурное (визуальное) обследование объекта;
- историко-библиографические и архивные изыскания для изучения истории строительства объекта и его историко-культурной ценности на основании проведенных ранее исследований.

Проведение историко-культурного, архитектурного анализа проектных решений было направлено на установление соответствия проекта требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. В ходе проведения экспертизы представленная проектная документация по исследуемому объекту была проанализирована на соответствие действующему законодательству Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям Задания КГИОП 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 № 01-21-2219/25-01-1 от 04.08.2025 г. (ремонт, приспособление для современного использования нежилого помещения 1-Н), Распоряжения КГИОП «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 „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» от 03.08.2023 г. № 691-рп. На основе данных исследований проведена оценка возможности проведения работ по сохранению данного объекта культурного наследия.

Изучены и оценены исторические сведения, публицистические материалы, проанализирована история объекта, с выявлением основных его этапов, проведены историко-библиографические и архивные изыскания для изучения истории строительства объекта и его историко-культурной ценности. На основании данных исследований составлена историческая справка (Приложение № 2).

В рамках проведения настоящей экспертизы составлен альбом исторической иконографии (Приложение № 2).

Натурные исследования включали визуальный осмотр здания и фотофиксацию современного состояния, выполненную в ходе проведения экспертизы. Фотофиксация дает представление о современном облике объекта культурного наследия на период проведения экспертизы (Приложение № 4).

Произведены:

- анализ исходно-разрешительной документации;
- ознакомление с предоставленной документацией и её аналитические исследования;
- визуальный осмотр существующего состояния объекта культурного наследия.

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

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

10.1. Учетные сведения.

Рассматриваемый объект культурного наследия «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, является объектом культурного наследия регионального значения на основании Распоряжения КГИОП «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 „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» от 03.08.2023 г. № 691-рп (Приложение № 1).

Границы территории, режим использования территории, предмет охраны объекта культурного наследия утверждены вышеуказанным Распоряжением КГИОП (Приложение № 1).

Объект культурного наследия зарегистрирован в ЕГРОКН на основании Приказа Минкультуры России «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, 1910-1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 05 июня 2024 г. № 152363-р, номер в Реестре: 782411414300005.

10.2. Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий).

По результатам историко-архивных исследований установлено:⁵

10.2.1. Краткая история местности.

Первые строения Санкт-Петербурга, будущей новой столицы России, появились на Петербургском или Городовом острове. Это дом самого царя Петра Алексеевича – бережно сохраняемое потомками небольшая деревянная постройка в один этаж. Это первоначально деревоземляная Петропавловская крепость, перекрывшая вход в Неву для неприятельских судов. Это деревянная Троицкая церковь, где царь Петр в 1721 г. был провозглашен императором.

На острове предполагалось создать первую городскую площадь. Фактически первые планировочные работы на Петербургском острове были проведены при Екатерине II. Ал. В. Квасов, главный архитектор Комиссии о каменном строении Санкт-Петербурга в 1763-1767 гг. разработал генеральные планы для различных частей столицы, которые были утверждены императрицей, в том числе, для Петербургской стороны. Следующая попытка упорядочивания планировки острова была предпринята в царствование Александра I и была связана с проектированием Суворовского (Троицкого моста) через Неву и дороги к Каменноостровскому дворцу, где любил бывать император и где обсуждались государственные реформы, принимались исторически важные решения. Начиная с 1810 г., придворный архитектор, а с 1816 г. служащий Комитета для строений и гидравлических работ А. Ф. Модюи разработал несколько вариантов на основе утвержденного генплана Ал. В. Квасова. Однако работы по строительству моста были отложены из-за начавшейся войны с Наполеоном⁶. Мост был построен только 1825-1827 гг., а планировочные работы не были осуществлены. Дорога к Каменноостровскому дворцу была проложена инженером П. П. Базеном в 1831 г. по указанию императора Николая I (современный Каменноостровский проспект).

10.2.2. История застройки рассматриваемого участка.

По данным Атласа тринадцати частей С. Петербурга, составленному Н. Цыловым⁷, на 1849 г. угловым участком № 1254 владела Найденова.

Владелицей участка треугольной формы, занимавшего угол между двух пересекающихся под острым углом Большой и Малой Посадских улиц, в 1860 г. являлась «жена акцизного крестьянина» И. Я. Матвеева⁸.

23 августа 1860 г. Общее Присутствие Правления 1 Округа путей сообщения разрешило «И. Я. Матвеевой «постройку углового деревянного 1-этажного с мезонином на каменном фундаменте дома лит. А, ряд перестроек и прокладку подземной трубы с тем условием, чтобы она согласно синим линиям под лит. у-у, не требовала от казны никакого вознаграждения за дозволенные постройки и перестройки на новой линии урегулирования, если место это понадобится казне, согласно данной владельцем Правлению 1 Округа путей сообщения подписки»⁹.

Подробные сведения о деревянных постройках И.Я. Матвеевой на участке в период с 1861 по 1874 гг. представлены в Приложении №1, Историческая справка.

В 1874 г. домовладение становится собственностью прусского подданного 2-й гильдии купца Фридриха Егоровича. Юнкера, который делает некоторые перестройки и постройки. В 1879

⁵ См. также Приложение № 2. Историческая справка. Историческая иконография.

⁶ Юркова З.В. Архитектор Модюи: идеальная столица. Петербург императора Александра I. СПб. Круга. 2019. С. 133-143.

⁷ Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / Сост. Н. Цылов. [Санкт-Петербург], 1849. С. 615.

⁸ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 7 об.

⁹ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. 1859–1911 гг. 84 лл. - Чертежи дома на участке, принадлежавшем Матвееву, И.Я. Матвеевой, И. Алексееву, П.П. Дмитренко, А.И. Зазерскому, А.В. Кодонцеву, А.Г. Когану, П.П. Лызлову, С.И. Неклюдову, Е.И. Левыкиной, А.П. Пшеницкому, Я.А. Самойлович, Ф.О. Тейхману, Санкт-Петербургскому товариществу для устройства постоянных квартир по Малой Посадской ул., 10 и Большой Посадской ул., 1. Л. 7, 7 об.

г. Юнкер закладывает свое имущество в СПб Городском кредитном обществе, прилагая «генплан земли со строениями, детальные планы этажей, фасады лицевые и надворные и т.д.»¹⁰.

Отзыв архитектора Бенкера в Правление СПб Городского кредитного общества от 1 сентября 1879 г. содержит следующую оценку: «Оба лицевых дома деревянные на каменных фундаментах, покрыты железом, хотя и не новой постройки, но прочны и содержатся в исправности, дворницкая и деревянные сараи»¹¹.

В 1880 г. владельцем участка становится крестьянин Иван Алексеев по акту купчей крепости от 5 октября 1879 г. В сентябре 1894 г. И. Алексеев скончался и, видимо, не оставил ни долгов, ни наследников¹².

10.2.3. Исторические сведения о рассматриваемом объекте культурного наследия.

Жилой дом СПб Товарищества для устройства постоянных квартир по Большой Посадской ул., 1/Малая Посадская ул., 10 был построен в 1910-1911 гг. по проекту арх. Зазерского А.И. в стилистике неоклассицизма.

«До начала XX в. большинство жителей Петербурга не имели собственного жилья, предпочитая арендовать квартиру у домовладельца. Такая система была удобной из-за слабого развития городского транспорта. При смене места работы человек всегда мог снять новое жилье поблизости.

Однако, к началу двадцатого столетия система начала давать сбои. Цены на квартиры (особенно предназначенные для среднего класса) быстро росли, и снять квартиру становилось все сложнее.

Решением проблемы стали кооперативные товарищества собственников жилья. Обычно компаньоны сразу вносили в фонд товарищества половину стоимости квартиры, а остальную сумму выплачивали в рассрочку. Товарищество же на эти средства покупало участок земли и строило жилой дом.

Первое Общество собственников жилищ было учреждено в Петербурге в 1903-м году. Сперва оно построило небольшой деревянный дом в Нарвской части, а в 1909-1910 годах им был построен пятиэтажный жилой дом на 52 квартиры (Кавалергардская ул., 3).

Новое начинание с энтузиазмом воспринял гражданский инженер Алексей Зазерский. Он считал, что устройство собственного жилья на средства коллективного заказчика могло помочь "избавиться от квартирной нужды", связанной с тем, "что дело постройки жилых домов находится всецело в руках капиталистов, а не лиц, непосредственно нуждающихся в квартире".

В 1909-м году Зазерский организовал Товарищество для устройства постоянных квартир. Именно для этого товарищества Зазерский проектирует и строит в 1910-1911-м годах жилой дом на углу Большой и Малой Посадских улиц. Дом был рассчитан на 20 квартир и оборудован по последнему слову тогдашней техники - здесь были лифты, водяное отопление и "горячий водопровод", и даже такая новинка, как «вакуумный пылесос»¹³.

Проект рассмотрен и утвержден СПб Городской Управой 19 января 1910 г., которая постановила: «постройку каменного 5-этажного с мансардой лицевого дома лит. С, в связи с ним 4-х этажного с мансардой флигеля лит. К и прокладку сточных труб лит. Х, по сломке строений, прикрытых на плане тушью, разрешить с соблюдением общих правил, с тем, 1) чтобы высота дома не превышала 10 саж., а высота флигеля соответствовала требованию параграфа 8 обязат. постан. по строительной части, 2) чтобы уклон крыши мансарда до перелома был не более 45 град., 3) чтобы свободная площадь двора была не менее 30 кв. саж., а световой двор удовлетворял требованию параграфа 7 обяз. постан. по строительной части, 4)

¹⁰ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 4976. 1879–09.08.1917 гг. 66 дд. - О залоге имущества Ф.Е.Юнкером; И.А.Алексеевым; Санкт-Петербургским Товариществом для устройства постоянных квартир по Б.Посадской ул.,1 и М.Посадской ул.,10. Л. 1.

¹¹ Там же. Л. 2.

¹² Там же. Л. 32.

¹³ Петербург. Жилой дом Товарищества для устройства постоянных квартир. 1910-1911. URL: <http://babs71.livejournal.com/438182.html>

чтобы ширина воротного проезда была не менее 4 ½ арш., 5) чтобы устройство канализации, выгребов и стоков удовлетворяло санитарным требованиям»¹⁴.

Все существовавшие деревянные строения на участке приговаривались «к сломке».

Кроме того, проект был «рассмотрен и утвержден Отделом Частновладельческого Строительства СПб Городской Управы 12 ноября 1911 г.», который и фактически осуществил приемку «5-этажного с мансардой углового дома лит. А, возведенного с изменением фасада против утвержденного Управою 19 января 1910 г.»¹⁵. Различия заключаются в решении мансардного этажа. В натуре он был изменен и силуэт дома оказался более выразительным, чем в проекте.

Совладельцами дома № 1/10 по Малой и Большой Посадской ул. в 1910 г., были коллежский асессор. А. В. Кодонцев и С. И. Неклюдов, инженеры-техники А. Г. Коган и П. П. Лызлов, жена инженера путей сообщения Е. И. Левыкина, инженеры путей сообщения А. П. Пшеницкий, Ф. О. Тейхман, инженер. Я. А. Самойлович.

Автор проекта дома архитектор А. И. Зазерский жил до конца своих дней в квартире № 6. Он скончался во время блокады в конце 1941 г. или начале 1942 г. На той же лестничной площадке до 1917 г. жил А. П. Пшеницкий, главный инженер по постройке Дворцового моста (1909 г.). Вместе с А. И. Зазерским он проектировал и реконструировал Аларчин, Аничков, Пантелеймоновский и другие мосты в городе. А. И. Зазерского называют «одним из выдающихся и активных участников сложной и противоречивой жизни архитектурного мира начала XX в.»¹⁶. В доме на углу Большой и Малой Посадских улиц «помимо сдержанной и изысканной прорисовки фасадов важно отметить удобную планировку, освещенность <...> он сознательно отказывается от обильного декора <...> Для него важнее были вопросы комфорта, гигиены жилища»¹⁷.

По окончании строительства, 27 сентября 1911 г., совладельцы заложили свой дом и получили ссуду «4 1/12 % облигациями на 37 ½ лет»¹⁸.

Согласно отзыву арх. А. Богданова в Правление СПб Городского кредитного общества от 13 октября 1911 г. «Угловой 5-этажный с 6-м мансардным этажом и 5-этажный флигель новой постройки, с большими квартирами с очень хорошей отделкой, выстроены вполне удовлетворительно, в капитальных частях прочны и при правильном и своевременном ремонте могут служить залогом на срок по уставу. В представленную опись не введены: мансардный этаж углового дома, как имеющий окна, выступающие за 45 гр. уклон крыши и 5-этажный флигель, как превышающий полуторную среднюю ширину двора»¹⁹.

В Описи с оценкой дома Товарищества от 12 октября 1911 г. содержатся следующие сведения: «Лит. А. Угловой 5-этажный на нежилом подвале дом (6-й мансардный этаж не принят). Площадь основания 243 кв. саж. Лестницы каменные обыкновенные – 12, парадные – 19,3, подвальные – 2,3. Балконы открытые – 35. Ворота железные – 1. Ванны с котлами – 20. Подъемные машины – 2. Отопление водяное и паровое. Площадь основания – 243 кв. саж. Оценка 180 809 р. 74 к.

Лит. В. Каменный 4-х этажный на нежилом подвале флигель по соседней границе двора (5-й этаж не принят). Лестницы каменные обыкновенные – 8,2, подвальные – 0,8. Балконы открытые – 3. Отопление водяное и паровое. Площадь основания 23 кв. саж. Оценка 17 602 р. 93 к.

¹⁴ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. 1859–1911 гг. 84 лл. - Чертежи дома на участке, принадлежавшем Матвееву, И.Я. Матвеевой, И. Алексееву, П.П. Дмитренко, А.И. Зазерскому, А.В. Кодонцеву, А.Г. Когану, П.П. Лызлову, С.И. Неклюдову, Е.И. Левыкиной, А.П. Пшеницкому, Я.А. Самойлович, Ф.О. Тейхману, Санкт-Петербургскому товариществу для устройства постоянных квартир по Малой Посадской ул., 10 и Большой Посадской ул., 1. Л. 50.

¹⁵ Там же. Л. 76.

¹⁶ Исаченко В. Г. Алексей Зазерский. / Зодчие Санкт-Петербурга. Век XIX-XX. СПб. Лениздат.1997. С. 898.

¹⁷ Там же. С. 899.

¹⁸ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 4976. 1879–09.08.1917 гг. 66 дд. - О залоге имущества Ф.Е. Юнкером; И.А. Алексеевым; Санкт-Петербургским Товариществом для устройства постоянных квартир по Б. Посадской ул., 1 и М. Посадской ул., 10. Л. 33.

¹⁹ Там же. Л.34.

Оценка всех домов 198 411 р. Земли под строениями и лицевой на 30 саж. глубину угловая 311,32 кв. саж. Оценка земли 11 985 р. 82 к. Всего 210 396 р. 82 к.»²⁰.

После 1917 г. дом был национализирован, заселен по коммунальному типу и стал постепенно приходить в упадок.

В 1-м этаже до 1917 г. размещался книжный магазин «Юный читатель». Здесь же в 1916 г. находился 163-й городской лазарет в память полковника Шалевина.

В квартире № 11 в 1930-е гг. жил писатель и литературовед В.А. Мануйлов, являлся автором научно-популярной биографии и первой «летописи» жизни М.Ю. Лермонтова.

В квартире № 30 в 1930 – 1945 гг. проживал Н.П. Акимов, режиссер и художник, с 1935 г. – художественный руководитель Ленинградского театра комедии.

В 1930-е гг. в доме жил Н.С. Рабинович, один из создателей советской дирижерской школы, в 1950 – 1957 гг. – главный дирижер Большого симфонического оркестра Ленинградского радиокомитета²¹.

В 2001 г. дом включён в «Список выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

В 2003 г. ООО «Архитектурное бюро «ТРАДИЦИЯ» выполнило проект устройства входной зоны в помещение 8-Н, по адресу: СПб, ул. Большая Посадская, д. 1/10, вх. № КГИОП №3-6116 от 08 октября 2003 г.²². Проект был согласован КГИОП, проектные решения осуществлены. В период с 2003 по 2012 гг. нумерация помещений была изменена, и пом. 8-Н, располагавшееся на 1-м этаже угловой части здания, было присоединено к пом. № 1-Н, объединившее помещения подвального и 1-го этажей. Точная датировка изменения нумерации помещений не выявлена.

В 2021 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЛенСтройУправление» (ООО «ЛСУ») была проведена государственная историко-культурная экспертиза выявленного объекта культурного наследия «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Посадская Большая ул., 1; Посадская Малая ул., 10, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Аттестованный Минкультуры России эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Штиглиц Маргарита Сергеевна)²³.

В 2023 г. КГИОП выпустил Распоряжение № 691-рп от 03.08.2023 г. «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 «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия», на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 18.11.2021 № 01-84-125/21-0-0), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 01.06.2023 № 02-03-3/2023.

Объект культурного наследия был зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия на основании Приказа Минкультуры России от 5 июня 2024 г. № 152363-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», 1910–1911 гг. (г.

²⁰ Там же. Л. 35-40.

²¹ Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСтройУправление» (ООО «ЛСУ»). Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Посадская Большая ул., 1; Посадская Малая ул., 10, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Аттестованный Минкультуры России эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Штиглиц Маргарита Сергеевна. 2021 г. Интернет-ресурс <https://kgiop.gov.spb.ru/>.

²² Сектор хранения документированной информации Отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП. П. 1500 Б. Пр. 677.

²³ Интернет-ресурс <https://kgiop.gov.spb.ru/>.

Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.».

Здание до наших дней было сохранилось без существенных утрат; по всей вероятности, была утрачена часть балконов, а также часть балконных ограждений, которые в послевоенное время были заменены на современные. В настоящее время дом сохраняет функциональное назначение жилого многоквартирного дома с нежилыми помещениями.

10.3. Описание объекта, его современного состояния.

Рассматриваемый объект культурного наследия расположен по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, в Петроградском районе, в квартале, ограниченном улицами Большой и Малой Посадскими, а также Певческим переулком.

Здание является многоквартирным жилым домом и имеет шесть надземных этажей (включая мансардный) и подвальный этаж. Симметричные лицевые фасады углового дома, оштукатуренные «под шубу» и «под гребенку», выполнены в характере неоклассицизма. Цоколь – гранит, гранитная щепка. Над цоколем и над 4 этажом – междуэтажные профилированные тяги. На каждом фасаде по три овальных эркера (два крайних со 2 по 5 этажи, средний с 3 по 5 этажи) на клепаных металлических балках, полукруглые и прямоугольные балконы.

Исторические ограждения балконов частично заменены на современные. Арочные проемы с остекленной полуциркульной фрамугой входов решены в виде ниш с каннелированными колоннами.

Оконные проемы прямоугольные, с овальным завершением. Исторические заполнения с мелкой расстекловкой (квадратами и прямоугольниками), практически все заменены на металлопластик, некоторые с сохранением рисунка, но с утратой профиля переплетов. Мансардные выступы (дормеры) обшиты оцинкованным железом. Наружные заполнения дверных проемов утрачены, заменены утилитарными.

Фасад по Малой Посадской улице (на 12 световых осей в отм. 1-2 этажей, на 14 световых осей в отм. 3-5 этажей) - с балконами с ажурной решеткой, под которыми расположены лепные маскароны и гирлянды, с тремя эркерами, с щипцами-мансардами с лучковым завершением.

Силуэт здания подчеркивается отдельно стоящими дормерами мансарды. По оси центрального эркера размещен портал, фланкированный дорическими каннелированными колоннами, с прямым сандриком и люнетом над ним.

Фасад по Б. Посадской (на 13 световых осей в отм. 1-2 этажей, 18 световых осей в отм. 4-го этажа, 19 световых осей в отм. 5-го этажа) - с балконами, четырьмя эркерами со щипцами-мансардами, мансардами, порталом, въездной аркой с металлическими воротами в классицистической стилистике (с утратами).

Скругленный угол в 3 оси акцентирован тремя балконами. Под окнами 4-го этажа – лепные венки, в том числе в оформлении эркеров.

Дворовые фасады оформлены лаконично, оштукатурены, имеют характерные полукруглые выступы лестниц (ризалиты). На дворовых фасадах здания закреплены многочисленные, проложенные хоз. способом, кабельные трассы, как в лотках, так и проложенные открытым способом, размещены наружные блоки кондиционеров, щиты и другое инженерное оборудование.

В здании расположено четыре лестницы - две парадные и две служебные.

Конструктивная система здания – стеновая, с продольным и поперечным расположением несущих стен. Пространственная жёсткость и устойчивость несущего остова обеспечивается совместной работой продольных и поперечных кирпичных стен, и конструкций перекрытий.

Фундаменты – ленточные бутовые.

Стены – кирпичные. Толщина стен различная. Наружные поверхности стен оштукатурены и окрашены. Со стороны помещений в большинстве случаев стены оштукатурены, окрашены, оклеены или облицованы плиткой.

Перекрытие над подвальным и 1-м этажом – своды по типу Монье по двутавровым металлическим балкам, выполненные из бетона с наполнителем из кирпичного боя. Крыша – с холодным чердаком. Несущие конструкции крыши – деревянная стропильная система. Кровля – оцинкованное железо. Водосток – наружный, организованный по водосборным желобам и водосточным трубам. Здание обеспечено всеми видами инженерного оборудования.

Рассматриваемое помещение № 1-Н расположено на первом и подвальном этажах здания, в его угловой части. Основной вход в помещение осуществляется непосредственно с улицы, в угловой скругленной части лицевого фасада, в отм. 1-го этажа. Дополнительные входы в помещение – со стороны двора, с уровня как подвального, так и первого этажей.

Подвальный и 1-й этажи связаны открытой лестницей. Во входной части помещения, расположенно в угловой части здания, расположены поздние прикладки из газобетона с входным порталом, выполненные по согласованному КГИОП проекту ООО «Архитектурное бюро «ТРАДИЦИЯ», выполненном в 2003 г. (См. п. 10.2.3 настоящего Акта экспертизы, а также Приложение 1: Историческая справка, Историческая иконография).

Часть исторических оконных проемов подвального этажа заложена поздними закладками. Оконные проемы в подвале на лицевых фасадах оборудованы световыми приемками, выполненными из железобетона.

Исторические заполнения оконных и дверных проемов утрачены. Декоративная историческая отделка в интерьерах помещения № 1-Н также к настоящему времени утрачена.

Визуальное обследование показало наличие позднего раскрытого проема во внутренней стене в осях 4-5/Б, незафиксированного планами ПИБ; по данным анализа документов КГИОП данное решение не нарушает существующий предмет охраны. Перегородки в пом. 1-Н – каркасные, частично демонтированы.

Заполнения оконных проемов – современные, выполнены из металлопластика. Наружные дверные блоки: на лицевом фасаде – металлопластик, остекленный, на дворовых фасадах – глухие, металлические.

Результаты визуального осмотра дополнительно подтверждены фотографическими изображениями объекта (Приложение № 4).

Описание технического состояния объекта культурного наследия также представлено в п. 12 настоящего акта экспертизы, «Анализ проектной документации», по данным проведенного в рамках рассматриваемой проектной документации обследования здания.

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

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

- Историческая справка (Приложение № 2);
- Историческая иконография (Приложение № 2);
- Фотографические изображения объекта, полученные либо выполненные в ходе проведения экспертизы (Приложение № 4).

11.2. Перечень использованной при проведении экспертизы специальной, технической и справочной литературы:

11.2.1. Нормативно-правовые документы, использованные при проведении экспертизы:

- Федеральный закон № от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530);
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования»;
- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

11.2.2. Архивные, библиографические и открытые источники (в составе Исторической справки, Приложение № 2):

- Юркова З.В. Архитектор Модюн: идеальная столица. Петербург императора Александра I. СПб. Круга. 2019.
- Исаченко В. Г. Алексей Зазерский. / Зодчие Санкт-Петербурга. Век XIX-XX. СПб. Лениздат. 1997.
- Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / Сост. Н. Цылов. [Санкт-Петербург], 1849.
- ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319.
- ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 4976.
- Сектор хранения документированной информации Отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП.
- Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСтройУправление» (ООО «ЛСУ»). Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Посадская Большая ул., 1; Посадская Малая ул., 10, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Аттестованный Минкультуры России эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Штиглиц Маргарита Сергеевна. 2021 г.
- Интернет-ресурс <https://kgior.gov.spb.ru/>.
- Интернет-ресурс CITYWALLS. Жилой дом СПб Товарищества для устройства постоянных квартир. URL: <https://www.citywalls.ru/house6102.html>.
- Витражи в России. Посадская Малая ул., 10 / Посадская Большая ул., 1. Витражи. URL: https://vitroart.ru/articles/SPb_stained_glass/M_Посадская_10-Б_Посадская_1/.
- Петербург. Жилой дом Товарищества для устройства постоянных квартир. 1910-1911. URL: <http://babs71.livejournal.com/438182.html>
- 11.2.3. Архивные, библиографические и открытые источники** (в составе Исторической иконографии, Приложение № 2):
- ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319.
- ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352.
- Сектор хранения документированной информации Отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП.
- ЦГА КФФД СПб.
- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., 1/10, литера А: «Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир» (Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., 1/10, литера А) (реставрация и ремонт лицевых и дворовых фасадов)», выполненной АО «Фирма «Пик» в 2024 г. (шифр ПД-15МКД-2024-22/04/2024). 2025 г. Аттестованные Минкультуры эксперты по проведению государственной историко-культурной экспертизы Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.
- Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСтройУправление» (ООО «ЛСУ»). Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Посадская Большая ул., 1; Посадская Малая ул., 10, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Аттестованный Минкультуры России эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Штиглиц Маргарита Сергеевна. 2021 г.
- План Петербурга, снятый инженер-поручиком И.Г. Зихгеймом в 1738 г. Фрагмент. Типографская копия кон. XIX в.

- Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / Сост. Н. Цылов. [Санкт-Петербург], 1849.
- Интернет-ресурс <https://kgiop.gov.spb.ru>.
- Интернет-ресурс <https://retromap.ru>.
- Интернет-ресурс <http://www.etomesto.ru>.
- Интернет-ресурс <https://www.citywalls.ru>.

12. Обоснования вывода экспертизы

Для обоснования вывода экспертизы экспертной комиссией проведен анализ проектной документации с представлением описания принятых проектных решений.

12.1. Анализ проектной документации:

В ходе проведения экспертизы экспертной комиссией рассмотрена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанная ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25, в составе, указанном в п. 6.2 данного Акта экспертизы.

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия разработана ООО «ИНТЕФ» (Лицензия Минкультуры России на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия № МКРФ 03019 от 17 ноября 2015 г.; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00404124) на основании Задания КГИОП 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 № 01-21-2219/25-01-1 от 04.08.2025 г. (ремонт, приспособление для современного использования нежилого помещения 1-Н).

Проектная документация разработана на основании исходно-разрешительной документации с учетом историко-архивных и библиографических исследований, архитектурных обмеров, инженерно-технического обследования помещений, выполненных специалистами ООО «ИНТЕФ».

Проектная документация разработана с учётом сохранения предмета охраны объекта культурного наследия, установленного Распоряжением КГИОП «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 „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» от 03.08.2023 г. № 691-рп.

В частности, проектными решениями сохраняется:

Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены: материал – кирпич, местоположение;

Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в характере неоклассицизма; лицевые фасады: оконные проемы – местоположение габариты конфигурация оконных и дверных проемов; исторический рисунок расстекловки в стилистике модерна (с мелкой расстекловкой фрамуг) и исторический цвет заполнения оконных и дверных проемов; материал и характер фасадной поверхности: цоколь - в нижней части из гладко тесаных плит с узкими трапециевидными окнами; в верхней части цоколя облицовка гранитной щепой, с тягой по верхнему краю из гладко тесаного гранита; стены - фактурная штукатурка («внабрызг») с борозчатой поверхностью в уровне 1-4-го этажа, гладкая штукатурка (простенки углового эркера, эркеры, верхний этаж);

Проектными решениями не затрагивается:

Объемно-пространственное решение: все элементы предмета охраны.

Конструктивная система здания: все элементы предмета охраны, кроме вышеперечисленных.

Архитектурно-художественное решение фасадов: все элементы предмета охраны, кроме вышеперечисленных.

Декоративно-художественная отделка интерьеров: все элементы предмета охраны; в рассматриваемом пом. № 1-Н декоративно-художественная отделка интерьеров, относящаяся к предмету охраны объекта культурного наследия, отсутствует.

Раздел 1. Предварительные работы.

Том 1. Книга 1. Исходно-разрешительная документация. Шифр 9/25-ПР1.

Книга составлена в необходимом объёме и включает в себя копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Посадская, д. 1/10, литера. А, пом. 1-Н, кадастровый номер 78:07:0302501:2338, от 25.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144733514, копию Распоряжения КГИОП «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 „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» от 03.08.2023 г. № 691-рп, копию Приказа Минкультуры России «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, 1910-1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 05 июня 2024 г. № 152363-р, копию технического паспорта на многоквартирный дом по ул. Большая Посадская, № 1/10, литера А, по состоянию на 1971 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района, копию технического паспорта на жилой дом № 1/10, литера А по Большой Посадской улице, город Санкт-Петербург, район Петроградский, по состоянию на 2008 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района, копию ситуационного плана участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «03» сентября 2012 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района, копии поэтажных планов здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «09» октября 2008 г., выполненных филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района, копию ведомости помещений и их площадей здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «09» октября 2008 г. (приложение к поэтажным планам), выполненной филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

Книга составлена в объеме, достаточном для проведения проектирования.

Том 1. Книга 2. Результаты предварительного исследования памятника. Шифр 9/25-ПР2.

Книга составлена в необходимом объёме и включает в себя описание современного состояния конструктивной системы, фасадов, интерьеров объекта культурного наследия.

Конструктивная система здания – стеновая, с продольным и поперечным расположением несущих стен. Пространственная жёсткость и устойчивость несущего остова обеспечивается совместной работой продольных и поперечных кирпичных стен, и конструкций перекрытий.

Перегородки в пом. 1-Н – преимущественно каркасные. В подвале выявлено несколько кирпичных современных перегородок. Финишное покрытие полов отсутствует.

Конструкция перекрытий над подвалом и над первым этажом идентичны и выполнены в характерной для периода строительства здания технике – заполнение в виде пологих сводов из бетона на кирпичном бое между двутавровыми металлическими балками (своды Монье) различного в зависимости от перекрываемого пролета сечения. Шаг балок варьируется от ~1,1 м до ~1,5 м, стрела подъема ~100 мм. Поверх бетонных сводов устроена засыпка шлаком. В

позднее время поверх засыпки в качестве основания под чистовой пол была устроена ц/п стяжка значительной толщины – около 200 мм. Надподвальное перекрытие в зоне внутренней лестницы, также имеет главную балку двутаврового сечения.

Открытая внутренняя лестница связывает первый и подвальный этажи. Конструкции лестницы выполнены в виде металлической рамы, сваренной из фасонного профиля различного сечения, поверх которого устроены монолитные ж/б ступени и межэтажная площадка.

Перемычки оконных и дверных проемов выполнены в различной технике – лучковые и клинчатые кирпичные с усилением металлическими двутавровыми балками и рельсами под опорные зоны балок перекрытия. Выявлены отдельные проемы, пробитые в позднее время. Данные проемы не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия (Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены: материал – кирпич, местоположение).

Оконные проемы в подвале на лицевых фасадах оборудованы световыми приямками, возведенными из железобетона, с покрытыми коррозией каркасными металлическими конструкциями. Приямки не имеют защиты от осадков. Исторические заполнения оконных и дверных проемов утрачено. Декоративная историческая отделка помещений также утрачена.

Заполнения оконных проемов – современные, выполнены из металлопластика. Наружные дверные блоки: на лицевом фасаде – металлопластик, остекленный, на дворовых фасадах – глухие, металлические. Помещение имеет все необходимые инженерные коммуникации.

Книга составлена в объеме, достаточном для проведения проектирования.

Том 1. Книга 3. Программа научно-исследовательских работ. Шифр 9/25-ПР3.

Книга составлена в необходимом объеме и включает в себя программу научно-исследовательских работ. Программа научно-исследовательских работ для нежилого помещения 1-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», разработана в соответствии ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры» и Заданием КГИОП № 01-21-2219/25-0-1 от 04.08.2025 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения с «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир» (ремонт, приспособление для современного использования нежилого помещения 1-Н). В программе зафиксированы планируемые исследования и их содержание.

Книга составлена в объеме, достаточном для проведения проектирования.

Том 1. Книга 4. Фотофиксация состояния объекта. Шифр 9/25-ПР4.

Книга составлена в необходимом объеме и включает в себя фотофиксацию современного состояния фасадов и интерьеров объекта культурного наследия по состоянию на сентябрь 2025 года, со схемами фотофиксации.

Книга составлена в объеме, достаточном для проведения проектирования.

Том 1. Книга 5. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры РФ от 24марта 2015г. N 90-01-39-ГП). Шифр 9/25-ПР5.

Книга составлена в необходимом объеме. В Акте 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 25 сентября 2025 г. содержатся необходимые сведения об общем состоянии объекта культурного наследия, состоянии его внешних и внутренних архитектурных и конструктивных элементов, описание видов работ, предлагаемых к выполнению на объекте культурного наследия. 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 составлен в необходимом объеме; подробное перечисление предполагаемых к выполнению видов работ и его анализ – см. ниже по тексту настоящего акта экспертизы. Согласно выводу Акта влияния работы, предполагаемые к выполнению, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А.

Том 1. Книга 6. Заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования. Шифр 9/25-ПР6.

Представлены оценка влияния планируемых видов работ на состояние объекта культурного наследия, с ведомостью работ в табличной форме. Анализ влияния планируемых видов работ на состояние объекта культурного наследия показал, что проектируемые виды работ:

- необходимо основывать на данных комплексных научных исследований
- направлены на создание условий для современного использования ОКН
- не затрагивают предметы охраны и будут способствовать сохранению ОКН
- сохраняют несущие конструкции здания.

В заключении о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования сделаны следующие выводы: необходима разработка комплексных научных исследований и научно-проектной документации по ремонту и приспособлению нежилого помещения 1-Н для современного использования. Заключение о возможности приспособления для современного использования - положительное.

Книга составлена в объеме, достаточном для проведения проектирования.

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Том 2. Книга 1. Историко-архивные и библиографические исследования. Шифр 9/25-КНИ1.ИАИ.

Книга составлена в необходимом объёме и включает в себя историческую справку в табличной форме, иконографические материалы с аннотациями и ссылками на источники, список используемой литературы.

Том 2. Книга 2. Архитектурные обмеры. Шифр 9/25-КНИ2.ОЧ.

Книга составлена в необходимом объёме и включает в себя графическую часть, в том числе: общие данные, ведомость чертежей, обмерные планы подвального и первого этажей в границах проектирования, обмерные чертежи фрагментов лицевых и дворовых фасадов. Обмерные чертежи составлены по результатам трехмерного лазерного сканирования. Высотные отметки даны в условной системе высот. За условный ноль принят верх первой ступени в центральной части скругленной части лицевого фасада на пересечении улиц Большая Посадская и Малая Посадская. Чертежи составлены по состоянию на сентябрь 2025 г.

Том 2. Книга 3. Технический отчет по результатам обследования строительных конструкций в пределах нежилого помещения здания по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Шифр 9/25-КНИ3.ТО.

Книга составлена в необходимом объёме и включает в себя Технический отчёт по результатам обследования строительных конструкций в пределах нежилого пом. № 1-Н. Обследование было выполнено в августе-сентябре 2025 г.

Цель обследования – оценка технического состояния строительных конструкций здания в пределах нежилого помещения, уточнение конструктивных особенностей для предстоящего проектирования приспособления объекта с выдачей рекомендаций по

дальнейшей эксплуатации строительных конструкций, необходимости усиления или замены конструктивных элементов и узлов.

В состав работ вошли:

- изучение исходных данных по объекту, предоставленных Заказчиком;
- визуальное освидетельствование конструкций (стены, перегородки, перекрытия, полы, лестница) с фотофиксацией и составлением картограмм выявленных дефектов и повреждений;
- подготовка схемы локальных вскрытий и зондажей с целью уточнения конструктивных особенностей конструкций;
- измерение необходимых для выполнения целей обследования геометрических параметров конструкций, их элементов и узлов в доступных местах и на вскрытых участках;
- обработка результатов обследования, уточнение компоновочных схем расположения основных несущих и ненесущих конструкций, построение сечений, деталей и узлов;
- анализ причин образования и степени опасности выявленных дефектов и повреждений строительных конструкций;
- оценка технического состояния строительных конструкций части здания по ГОСТ Р 55567-2013 и ГОСТ 31937-2024 на основании результатов выполненных работ;
- составление рекомендаций по дальнейшей эксплуатации конструкций с учётом предстоящей реконструкции, необходимости усиления или замены конструктивных элементов и узлов;
- составление технического отчёта по результатам выборочного детального обследования с выводами о текущем техническом состоянии строительных конструкций и рекомендациями.

На момент настоящего обследования вход обеспечивается непосредственно с улицы (пересечения Большой и Малой Посадских улиц) через дверные проемы, организованные на месте оконных, а также, со стороны проезда во двор через дверной проем в стене по оси «Г». Попадание в подвальные помещения организовано через приямок, расположенный во дворе дома в осях «В»/«9»/«10» (оси приняты условно, в соответствии с данными рассматриваемого обследования), а также, по открытой лестнице через устроенный в перекрытии проем.

Ленточные фундаменты здания – трапециевидной в сечении формы - выполнены из бутовой кладки и оштукатурены. Повсеместно выполнена вертикальная обмазочная гидроизоляция. Также обнаружена отсечная горизонтальная гидроизоляция из прослойки битумной мастики.

Стены здания сложены из полнотелого глиняного кирпича ручной формовки на известковом растворе. Толщина несущих стен варьируется от 550 ~ 970 мм в уровне подвала до 580 ~ 850 мм в уровне первого этажа. На первом этаже присутствует перегородка, отделяющая входной тамбур от общего объема (пом. 1-4), выполненная из газобетонных блоков на ц/п клее.

В уровне подвала выявлены перегородки и множественные закладки дверных и оконных проемов, выполненные в различный период с использованием глиняного и силикатного кирпича на ц/п растворе. Некоторые из перегородок усилены арматурной сеткой, устроенной вертикально между внешними верстами кладки.

Конструкция перекрытий над подвалом и над первым этажом идентичны и выполнены в характерной для периода строительства здания технике – заполнение в виде пологих сводиков из бетона на кирпичном бое между двутавровыми металлическими балками различного в зависимости от перекрываемого пролета сечения (№14 №23), соответствующего немецкому нормальному сортаменту. Шаг балок варьируется от ~1,1 м до ~1,52 м, глубина опирания – более 250 мм. Мощность сводиков в пяте ~150 мм, в шельге ~80 мм, стрела подъема ~100 мм.

Поверх бетонных сводиков устроена засыпка шлаком или асфальтом мощностью от ~50 мм до ~80 мм, обеспечивающая общий уровень засыпки по верхней полке балок наибольшего сечения. В позднее время поверх засыпки в качестве основания под чистовой пол была устроена ц/п стяжка значительной толщины – около 200 мм.

Надподвальное перекрытие в осях «5»«6» / «Б»«Г» (пом. 0-2), также имеет главную балку двутаврового сечения (№26). В этой зоне в позднее время устроен проем для организации внутренней открытой лестницы, связывающей первый и подвальный этажи.

Конструкции лестницы выполнены в виде металлической рамы, сваренной из фасонного профиля различного сечения, поверх которого устроены монолитные ж/б ступени и межэтажная площадка.

Перемычки оконных и дверных проемов выполнены в различной технике – лучковые и клинчатые кирпичные с усилением металлическими двутавровыми балками и рельсами под опорные зоны балок перекрытия. Выявлены отдельные проемы, устроенные в позднее время.

Большинство дефектов и повреждений наружных поверхностей стен здания вызваны температурно-влажностными и осадочными воздействиями, а также механическими повреждениями и утратой участков кладки в результате устройства новых проемов и прокладки инженерных коммуникаций. Отсутствие своевременного ремонта способствовало развитию дефектов и повреждений.

В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» и ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (дано в скобках) техническое состояние стен в основном характеризуется как – работоспособное состояние (работоспособное техническое состояние).

При этом имеются локальные участки кладки стен и кирпичных перемычек проемов, находящиеся в ограниченно работоспособном состоянии (ограниченно-работоспособном техническом состоянии).

Кроме того, в ходе обследования выявлены отдельные локальные участки кладки, кирпичные перемычки, а также опорные зоны металлических перемычек проемов, имеющие значительные повреждения, подвергшиеся механическим повреждениям вплоть до полного демонтажа, находящиеся в недопустимом техническом состоянии (ограниченно-работоспособном техническом состоянии), в том числе: трещины в опорных зонах лучковых перемычек, поздние дверные проемы без устройства перемычки, иные повреждения существующих исторических перемычек проемов.

Даны следующие рекомендации: ремонт трещин выполнить инъектированием с применением растворов цемента, либо эпоксидными смолами, или составами на основе жидкого стекла. Восстановить кладку в местах ее полной утраты под опорными зонами перемычек и местах, где опирание металлических перемычек недостаточно. Произвести вычинку с последующим восстановлением участков с некачественной кладкой, поврежденных участков кладки, ослабленных участков кладки с некачественными или поврежденными камнями и раствором швов. При проведении вычинки необходимо обеспечить надежное раскрепление и опирание вышележащих рядов кладки. При проведении ремонтных работ рекомендуется предусмотреть устройство вертикальной гидроизоляции подвала. Вертикальная гидроизоляция может быть выполнена, например, жидкими гидрофобизаторами. Эта работа должна производиться при оптимальной влажности и температуре кладки, с недопущением утечки рабочего раствора в возможные полости кладки.

В ходе визуального обследования конструкций перекрытий выявлены множественные дефекты и повреждения, основными из которых являются:

- протяженные трещины в сводах в продольном направлении;
- поперечные и продольные трещины в сводах;
- повсеместная поверхностная коррозия металлических балок;
- значительное коррозионное разрушение металлических балок на локальных участках;
- механические повреждения;
- пробитые отверстия;
- высолы и следы протечек на поверхности сводов.

Большинство дефектов и повреждений конструкций перекрытий вызваны температурно-влажностными и осадочными воздействиями, а также механическими

повреждениями при пробивке отверстий для прокладки инженерных коммуникаций. Отсутствие своевременного ремонта способствовало развитию дефектов и повреждений.

Коррозия металлических балок вызвана повышенной влажностью в помещениях и увлажнением их в результате протечек инженерных коммуникаций, пропущенных через конструкции перекрытий, а также отсутствием на них антикоррозионных покрытий.

В отдельных случаях в зонах повышенной влажности и местах долговременного периодического замачивания в связи с протечками инженерных сетей потеря сечения превысила 20~28%.

По результатам визуального осмотра в целом общее техническое состояние конструкций перекрытий по ГОСТ Р 55567 2013 «Порядок организации и ведение инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия» и ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (дано в скобках) можно охарактеризовать как работоспособное (работоспособное техническое состояние).

При этом участок надподвального перекрытия в осях «8»-«11» / «А» «Б», находится в ограниченно работоспособном состоянии (ограниченно работоспособном техническом состоянии).

Кроме того, в ходе обследования выявлены отдельные металлические балки надподвального перекрытия, имеющие значительные коррозионные повреждения и находящиеся в недопустимом техническом состоянии (аварийном техническом состоянии), в том числе металлические балки надподвального перекрытия, пораженные коррозией.

Даны следующие рекомендации: ремонт трещин в сводах осуществить с помощью инъектирования в них растворов на основе эпоксидных или полиуретановых смол, или ремонтными смесями на основе цемента. Участки бетонных сводов с механическими повреждениями, сколами и небольшими пробитыми отверстиями восстановить ремонтным составом или ц/п раствором. Крупные утраты восстановить бетоном с сохранением изначальных геометрических форм. Обеспечить адгезию и совместную работу восстановленных участков с существующими конструкциями. Металлические балки на доступных участках зачистить от коррозии. Обеспечить антикоррозионную защиту металлических конструкций. Наиболее поврежденные коррозией и находящиеся в недопустимом техническом состоянии балки требуют проведения усиления, замены или локальной реконструкции перекрытия. Особое внимание необходимо обратить на глубокую степень повреждения коррозией опорных и приопорных участков данных балок, требующих усиления в случае сохранения существующих балок, например, устройством консольных кронштейнов или подпорок для передачи нагрузки на несущие кирпичные стены. В случае локального демонтажа и переустройства отдельных участков перекрытий, проектными решениями необходимо обеспечить восприятие распора соседних сохраняемых бетонных сводов на период проведения реконструкции и последующей совместной работы установкой распоров или иными методами.

В ходе обследования полов первого этажа были выявлены следующие дефекты и повреждения:

- трещины раскрытием до 4 мм;
- наплывы.

Обнаруженные дефекты и повреждения могли быть вызваны неравномерной усадкой раствора ц/п стяжки во время ее затвердевания и несоблюдением высотной отметки при укладке раствора. Тех состояние полов по ГОСТ Р 55567 2013 «Порядок организации и ведение инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия» и ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (дано в скобках) можно оценить, как работоспособное (работоспособное техническое состояние). В случае принятия решения о сохранении существующих полов надподвального перекрытия рекомендуется затереть трещины в ц/п стяжке цементным раствором.

В объеме обследуемого нежилого помещения в осях «5»«6»/«Б»«Г» присутствует открытая лестница позднего устройства, связывающая первый и подвальный этажи через проем, организованный в перекрытии между пом. пом. 0-2 и пом. 1-2. Лестница двумаршевая. Марши выполнены по тетивам. Проступь ~30 см. Подступенок ~20 см. Габариты межэтажной площадки – 2,20 х 1,40 м. Лестница оборудована перилами заводского изготовления. Конструкции лестницы выполнены в виде металлической рамы, сваренной из фасонного профиля различного сечения, в объеме которой устроены монолитные ж/б ступени и аналогичная межэтажная площадка. Тетивы лестничных маршей, стойки, подкосы и обечайка межэтажной площадки выполнены из швеллера № 16. Каркас ступеней – из равнополочного уголка 30 х 30 мм. Финишные покрытия отсутствуют.

Техническое состояние конструкций лестницы в осях «5»«6»/«Б»«Г» в соответствии с ГОСТ Р 555672013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» и ГОСТ 319372024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (дано в скобках) характеризуется как – работоспособное состояние (работоспособное техническое состояние).

Даны следующие рекомендации: все металлические конструкции лестницы подлежат тщательной защите от коррозии с предварительной зачисткой от ее продуктов коррозии с последующим проведением отделочных работ соответствующими финишными покрытиями.

В Приложении 1 к Книге представлена техническая документация, в Приложении 2 – фотоматериалы с фотофиксацией дефектов и повреждений и аннотациями.

Том 2. Книга 4. Отчет по результатам комплексных научных исследований. Шифр 9/25-КНИ4.

Книга составлена в необходимом объеме и включает в себя общее описание объекта, основания для проведения исследований, описание состояния на момент проведения комплексных научных исследований, оценку общего технического состояния здания в соответствии с ГОСТ Р 5567-2013, описание целей, задач и состава исследований. По результатам сделаны следующие выводы:

- Исследования, предусмотренные программой научно-исследовательских работ, выполнены в полном объеме.

- Все данные, полученные при проведении комплексных научных исследований, необходимо учесть при разработке проекта ремонта и приспособления объекта для современного использования.

Даны следующие рекомендации:

- Выполнить ремонт трещин и восстановление кладки в местах ее полной утраты под опорными зонами перемычек и местах, где опирание металлических перемычек недостаточно.

- Произвести вычинку с последующим восстановлением участков с некачественной кладкой, поврежденных участков кладки, ослабленных участков кладки с некачественными или поврежденными камнями и раствором швов.

- При проведении ремонтных работ стен рекомендуется предусмотреть устройство вертикальной гидроизоляции подвала.

- В ходе работ осушить подвальные помещения, выполнить замену инженерных сетей, проложенных в подвале, и восстановить герметичность их вводов в здание.

- Наиболее поврежденные коррозией и находящиеся в недопустимом техническом состоянии балки требуют проведения усиления, замены или локальной реконструкции перекрытия.

- Все металлические конструкции подлежат тщательной защите от коррозии с предварительной зачисткой от ее продуктов.

- Выполнить ремонт трещин в сводах.

- При замене поздних оконных и дверных блоков руководствоваться при разработке иконографическими материалами, собранными в настоящем исследовании.

По результатам анализа разделов «Предварительные работы» и «Комплексные научные исследования», включая результаты инженерно-технического исследования с заключением по

результатам обследования основных конструкций объекта, экспертной комиссией установлено, что представленные материалы в полной мере отражают существующее состояние объекта, выполнены на основании исходных и разрешительных документов, в достаточном объеме для обоснования проектных решений.

Раздел 3. Проектная документация.

Том 3. Книга 1. Пояснительная записка. Шифр 9/25-ПЗ.

Книга составлена в необходимом объеме и включает в себя описание местоположения объекта, ситуационный план, краткие сведения об истории, объемно-планировочном и архитектурно-художественном решении объекта, описание объекта на момент разработки документации, оценку общего состояния здания, описание видов работ по сохранению объекта культурного наследия.

В целях сохранения объекта культурного наследия (ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н), проектом предусматриваются следующие виды работ (подробное описание видом работ см. ниже по тексту Акта экспертизы):

- Раскрытие заложённых оконных проемов в подвальном этаже в осях Б-Г, 1 (3 оконных проема). Устройство световых приемков у раскрытых оконных проемов, аналогично существующим, и их облицовка природным камнем (гранит).
- Отделка существующих световых приемков на лицевых фасадах гранитом.
- Разборка заложённых проемов внутренних стен (2 проема).
- Закладка проема в кирпичной стене по оси 7.
- Ремонт стен в пом. 1-Н.
- Ремонт перекрытий в пом. 1-Н.
- Перепланировка с возведением каркасных и остекленных перегородок в пом. 1-Н.
- Замена позднего заполнения проема (включая дверной блок) во входной зоне на пересечении осей 1/А.
- Замена поздних заполнений наружных дверных проемов в пом. 1-Н.
- Замена поздних оконных блоков подвального этажа в пом. 1-Н.
- Монтаж оконных блоков в раскрытых оконных проемах подвального этажа, аналогичных оконным блокам лицевых фасадов, расположенных в подвале.
- Замена поздних оконных блоков первого этажа на деревянные блоки с историческим рисунком расстекловки в пом. 1-Н.
- Монтаж систем инженерного обеспечения и ремонт существующих коммуникаций в пом. 1-Н.
- Замена наружных блоков кондиционирования с урегулированием местоположения в осях 7-6, В.
- Устройство на дворовых фасадах в осях 2-7 лотка в цвет стены с демонтажом существующего, недостаточного по габариту для скрытой прокладки хаотично проложенных существующих коммуникаций.
- Разборка поздних и диссонирующих элементов на фасадах (роллет, металлических каркасных надстроек световых приемков и т.п.).

Книга составлена в необходимом объеме, разработана на основании проведенных обследований и исследований, предусмотренные проектные решения не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия, направлены на его сохранение.

Том 3. Книга 2. Объемно-планировочные и архитектурные решения. Шифр 9/25-АР.

Книга составлена в необходимом объеме и включает в себя общие данные, ведомость чертежей и графическую часть, в том числе: проектные планы подвального и 1-го этажа, проектные лицевые и дворовые фасады, схемы проектируемых (восстанавливаемых) заполнений оконных и дверных проемов, сечение светового приемка.

Проектом предусматривается ремонт и приспособление нежилого помещения № 1-Н для современного использования с функцией быти-коворкинга. Помещение полностью

отсекается от жилой части здания, для чего выполняется закладка проема в кирпичной стене по оси 7. В уровне первого и подвального этажей выполняется перепланировка с использованием остекленных перегородок, каркасных перегородок на профиле Knauf и стальном усиленном профиле, в том числе противопожарные EI45. Предполагаемая проектом перепланировка не затрагивает предмет охраны объекта культурного наследия.

Заполнение внутренних дверных проемов – двери глухие и остекленные, в том числе двери противопожарные EIS 30. Помещение 1.10 с открытой лестницей на первом этаже оборудуется противопожарной шторой EI30.

Выполняется замена оконных блоков в подвальном этаже на металлопластиковые, а в уровне первого этажа – на деревянные с восстановлением исторической расстекловки. В подвале раскрываются три заложенных в советское время исторических оконных проема, они оборудуются световыми приемками, аналогичными, остальным историческим подвальным окнам на лицевом фасаде. Все приемки отделываются гранитом, подобранным под цвет исторического цоколя. В зоне входа на пересечении осей 1-А выполняется замена заполнения входного портала на остекленный блок с дверью (отделка дерево). Представлено сечение светового приемка с пирогами существующего благоустройства, проектируемого приемка, примечаниями.

В графической части представлены чертежи проектируемых заполнений оконных проемов. При изготовлении рабочих чертежей дано указание учесть четверти и узлы установки в соответствии с обмерами изготовителя. Технологические зазоры, уплотнители, конструктивные узлы разрабатываются изготовителем в соответствии с применяемыми технологиями и согласовываются с авторами проекта в части итогового внешнего вида.

Проектные дверные блоки ДН-1, ДН-2, В-1 (витражное дверное заполнение основного входа в пом. № 1-Н в угловой части здания) – деревянные, со стеклопакетом с фацетом. Габариты всех заполнений дверных проемов и витража, а также и их четвертей, перед изготовлением уточняются по натурным обмерам.

Запроектирована замена наружных блоков кондиционирования с урегулированием местоположения в осях 7-6, В (на дворовом фасаде). Предусмотрена замена существующего лотка на лоток с увеличением высоты для скрытой прокладки неупорядоченных существующих трасс кабелей, проложенных открытым образом, окрасить в цвет фасада.

Книга составлена в необходимом объеме, разработана на основании проведенных обследований и исследований, предусмотренные проектные решения относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

Том 3. Книга 3. Конструктивные решения. Шифр 9/25-КР.

Книга составлена в необходимом объеме и включает в себя ведомость чертежей, текстовую и графические части, в том числе: типовые узлы ремонта трещин в кирпичных стенах, участков кладки стен, усиления опорных зон балок и кирпичных сводов перекрытий, типовые схемы ремонта дымовых каналов, устройства новых перемычек

Книга содержит указания по:

- Инъектированию кирпичной кладки (ремонт трещин производится инъектированием) и ремонту стен. Используются составы «РЕНОВИР Инжект», «РЕНОВИР Шлюз», «РЕНОВИР Калк Торкрет».

- Ремонту трещин в кирпичной кладке с использованием стальных скоб.

- Заполнению дымовых каналов в стенах, заполнению вывалов кирпичной кладки и восстановлению расструктуренных участков кладки стен.

- Усилению опорных зон балок перекрытия.

- Ремонту перемычек.

- Усилению кирпичных сводов перекрытий.

Кирпичная кладка выполняется из полнотелого кирпича, бетонирование отдельных участков выполняется бетоном класса В20, В15 по ГОСТ 26633-91. Перевязка с существующей кладкой выполняется с помощью анкерных стержней, через каждые 4 ряда.

Книга составлена в необходимом объеме, разработана на основании проведенных обследований и исследований, предусмотренные проектные решения относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

Том 4. Книга 1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Система электроснабжения. Шифр 9/25-ИОС.ЭО.

Книга составлена в необходимом объеме и включает в себя текстовую и графическую части. В соответствии с требованиями технических условий внешнее электроснабжение объекта осуществляется от одного независимого источника электроснабжения: от существующего кабельного киоска (РУ-0,4 кВ КК 3706).

Источник питания – в соответствии с ТУ сетевой организации «Петербургская сбытовая компания». Точка присоединения – контактные соединения коммутационных аппаратов электроустановок объекта и наконечников питающих кабельных линий 0,4 кВ от РУ-0,4 кВ КК 3706.

В качестве вводно-распределительного устройства предусмотрен силовой щит ЩР с аппаратами защиты и управления на вводе и отходящих линиях. От ЩР по радиальной схеме производится питание распределительной сети потребителей здания.

Напряжение питающей сети 400/220В. Тип системы заземления TN-S. Расчет нагрузок по питающим линиям и в целом по зданию выполнен в соответствии с СП256.1325800.2016, с «Указаниями по расчёту электрических нагрузок» (РТМ 36.18.32.4 – 92). По степени обеспечения надёжности электроснабжения электроприемники относятся к III и I категории электроснабжения.

I категория - панель ПЭСПЗ - противопожарные устройства, аварийное эвакуационное и резервное освещение. III категория - комплекс остальных электроприемников Категория электроприемников по надёжности электроснабжения выбрана в соответствии с табл. 6.1 СП256-1325800-2016, гл. 1.2 ПУЭ. Качество электроэнергии нормируется в ГОСТ 32144-2013 «Нормы качества электроэнергии в системах электроснабжения общего назначения».

Распределительные сети выполняются кабелем марки ППГнг (А)-HF, прокладываемым:

- в гибких гофрированных трубах ПЛЛ в конструкции стен и подвесного потолка,
- в гладких трубах ПНД в стяжке пола.

Книга составлена в необходимом объеме, разработана на основании проведенных обследований и исследований, предусмотренные проектные решения относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

Том 4. Книга 2. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Слаботочные системы. Автоматическая пожарная сигнализация. Шифр 9/25-ИОС.СС.

Книга составлена в необходимом объеме и включает в себя текстовую и графическую части. В проекте планируется построение телефонной и интернет сети. Проектируемая сеть предназначена для оказания услуг телефонии, доступа в Интернет и IP телевидения. Обеспечено покрытие помещения 1-Н сетью WiFi.

Помещение 1-Н оборудуется системой пожарной сигнализации в соответствии с СП 486.1311500.2020. В соответствии с требованием п.4 таб. 2 СП 3.13130.2009 предусматривается СОУЭ 3 типа.

3 тип системы оповещения по СП 3.13130.2009 включает в себя:

- речевой способ оповещения (передачу специальных текстов) с помощью речевых оповещателей;
- визуальное оповещение о путях посредством постоянно горящих световых оповещателей “Выход” над эвакуационными выходами.

Книга составлена в необходимом объеме, разработана на основании проведенных обследований и исследований, предусмотренные проектные решения относятся к работам по

сохранению объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

Том 4. Книга 3. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Системы водоснабжения и водоотведения. Шифр 9/25-ИОС.ВК.

Книга составлена в необходимом объёме и включает в себя текстовую и графическую части. Проектом предусматривается водоснабжение объекта от проектируемого источника водоснабжения. Ввод выполняется по трубопроводу Дн50 из ПП в цокольном (подвальном) этаже.

Обеспечением горячего водоснабжения является помещение теплового узла на цокольном (подвальном) этаже по закрытой схеме. Давление ГВС осуществляется от питьевого водопровода. Схема внутреннего горячего водоснабжения предусмотрена с циркуляцией по магистралям и стоякам. Внутреннее пожаротушение не предусмотрено. Бытовая канализация принята самотёчная и напорная по горизонтальным участкам внутри санузлов, с опусками под потолок цокольного (подвального) этажа и далее в выпуск.

Проектом предусмотрены следующие системы канализации:

- бытовая канализация (К1);
- напорная бытовая канализация (К1н);

Сброс бытовых сточных вод, проектируемый настоящим подразделом, осуществляется без предварительной очистки по проектируемым выпускам в существующие сети бытовой канализации ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Прокладка трубопроводов скрытая, в запотолочном пространстве, в шахтах, приставных коробах, открытая под потолком 1-го этажа. Стояки прокладываются в шахтах, ограждающие конструкции которых выполняются из негорючих материалов, за исключением лицевой панели, обеспечивающей доступ к стоякам.

Книга составлена в необходимом объеме, разработана на основании проведенных обследований и исследований, предусмотренные проектные решения относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

Том 5. Книга 1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Отопление. Шифр 9/25-ИОС.ОВ1.

Книга составлена в необходимом объёме и включает в себя текстовую и графическую части. Проектом предусмотрена однотрубная разводка трубопроводов от существующей в доме системы отопления к панельным радиаторам на первом и цокольном (подвальном) этаже. Материал трубопроводов расположенных под потолком – СТ ГОСТ 3262-75 и электросварные по ГОСТ 10704-91.

Магистральные существующие трубопроводы изолируются навивной минеральной ватой ROCKWOOL 100, кашированной фольгой (для ДУ 32 и ДУ 50), либо изоляцией из каменной ваты ROCKWOOL T50 (для ДУ 90). Монтируемые трубопроводы покрыть слоем краски БТ-177 на лаке БТ-577 (ГОСТ 5631-79) за два раза по слою грунта ГФ-021 (ГОСТ 25129-82).

Трубопроводы крепить на кронштейнах и хомутах. При креплении трубопроводов пользоваться типовыми чертежами серий 4.903-10 и 4.904-69. Трубопроводы, прокладываемые в перекрытии соединять электросваркой.

В качестве отопительных приборов в технических и вспомогательных помещениях используются стальные панельные радиаторы РОСТерм, а также в помещении серверной предусмотрен электрический конвектор NOBO.

Для регулировки расхода теплоносителя отопительных приборов предусмотрена запорная и регулировочная арматура. После монтажа все отверстия в строительных конструкциях должны быть тщательно заделаны.

Книга составлена в необходимом объеме, разработана на основании проведенных обследований и исследований, предусмотренные проектные решения относятся к работам по

сохранению объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

Том 5. Книга 2.1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Вентиляция. Шифр 9/25-ИОС.ОВ2.1.

Книга составлена в необходимом объёме и включает в себя текстовую и графическую части. Проектом предусмотрены следующие системы общеобменной вентиляции с механическим побуждением:

- П1В1 – приточно-вытяжная система с фреоновым тепловым насосом и электрическим нагревателем.

- П2В2 – приточно-вытяжная система с фреоновым тепловым насосом и электрическим нагревателем для помещений.

- ПЗ – Приточная система с фильтром, и электрическим нагревателем.

- В3 – Вытяжная система для зоны отдыха (300м³/ч).

- В4 – Вытяжная система для технических помещений.

- В5 – Вытяжная система для санузлов (700м³/ч).

- В6 – Вытяжная система для помывочной (140м³/ч).

- В7 – Вытяжная система для помещений маникюра и педикюра (320м³/ч).

Проектом предусмотрены следующие системы противодымной защиты:

- ПД – Система, обеспечивающая подачу воздуха в тамбур-шлюз первого этажа (п7.14 е СП 7.13130.2013).

В местах выхода к воздухозаборным решёткам и к выбросным шахтам, используется изоляция ROCWOOL T50, во всех остальных случаях – изоляция Пенофол Т10. В случаях транзита через помещения категории В3 или В4, используются воздуховоды категории “В”, изолированные огнезащитными прошивными матами РОКВУЛ Т25/Е160.

Забор приточного воздуха для приточных систем осуществить через существующее отверстие для воздухозаборной решетки на фасаде здания. Удаление воздуха осуществляется через существующие вентиляционные каналы, выходящие выше уровня кровли. Проектом предусмотрено использование гибких вставок для присоединения воздуховодов к оборудованию. Все оборудование крепить к строительным конструкциям через вибровставки.

Книга составлена в необходимом объеме, разработана на основании проведенных обследований и исследований, предусмотренные проектные решения относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

Том 5. Книга 2.2. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Кондиционирование. Шифр 9/25-ИОС.ОВ2.2.

Книга составлена в необходимом объёме и включает в себя текстовую и графическую части. Проектом предусматривается две фреоновые мультисплит-системы с канальными внутренними блоками для поддержания микроклимата в помещении № 1-Н.

Трубопроводы систем кондиционирования прокладываются под потолком и крепятся на прорезиненных хомутах. Дренаж от внутренних блоков системы кондиционирования осуществляется в существующую канализацию через гидрозатвор. Трубопроводы изолированы теплоизоляцией из вспененного каучука ISOTEC FLEX EPDM толщиной 13 мм.

Книга составлена в необходимом объеме, разработана на основании проведенных обследований и исследований, предусмотренные проектные решения относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

Том 5. Книга 3. Проект организации строительства. Шифр 9/25-ПОС.

Книга составлена в необходимом объёме и включает в себя текстовую и графическую части. Предусмотрено проведение работ в 1 основной этап, с разбивкой на промежуточные этапы, представленные в табличной форме.

- Этап 1. Разборка перегородок и поздних закладок проемов во внутренних стенах (кроме раскрываемых оконных проемов в подвале).
- Этап 2. Ремонт стен и перемычек в пом. № 1-Н. Выполнение закладки проема в стене по оси 7. Ремонт перекрытий.
- Этап 3. Перепланировка с возведением каркасных и остекленных перегородок.
- Этап 4. Оформление световых приемов на фасадах.
- Этап 5. Замена оконных и наружных дверных блоков.
- Этап 6. Замена наружных блоков кондиционирования с урегулированием местоположения в осях 7-6, В. Замена лотка и маскировка прокладки части существующих кабельных трасс, проложенных открыто.
- Завершающий этап работ (демонтаж всех подмостей и укрытий, вывоз мусора, демонтаж оборудованных мест его хранения и т.д.).

Книга составлена в необходимом объеме, разработана на основании проведенных обследований и исследований, предусмотренные проектные решения относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

Том 6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Шифр 9/25-ПБ.

Книга составлена в необходимом объеме и включает в себя текстовую и графическую части. Система обеспечения пожарной безопасности объекта включает в себя систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности. Представлен отчет по результатам проведения расчетов пожарного риска. Индивидуальный пожарный риск для здания не превышает нормативное значение.

Книга составлена в необходимом объеме, разработана на основании проведенных обследований и исследований, предусмотренные проектные решения относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

По результатам проведенных исследований, изучения и анализа проектной документации установлено:

Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с рассмотрением предмета охраны объекта культурного наследия (Приложение № 1), Акта 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, показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются, или сохраняются без изменений. Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих требований в части её состава, содержания и оформления, не противоречит действующему законодательству Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, учитывает требования Задания КГИОП 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 № 01-21-2219/25-01-1 от 04.08.2025 г. (ремонт, приспособление для современного использования нежилого помещения 1-Н), не нарушает установленный Предмет охраны объекта культурного наследия.

Требования законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия влекут необходимость проведения работ по сохранению объекта культурного наследия с обязательным сохранением предмета охраны. Проведение работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия представляется возможным без изменения характеристик объекта, определяющих предмет охраны.

Анализ проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанной ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25 **показал, что особенности объекта, составляющие его предмет охраны, не изменяются.** Предусмотренные проектные решения не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия. Документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.

По составу и оформлению представленная документация соответствует действующим нормативным документам, в частности:

– Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»

– Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной документации».

Таким образом, можно констатировать, что рассматриваемая проектная документация не предлагает решений, реализация которых нарушит предмет охраны объекта культурного наследия, соответствует Заданию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и предусматривает все необходимые мероприятия для сохранения и приспособления для современного использования объекта культурного наследия.

В составе 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 25 сентября 2025 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ: ремонт, приспособление для современного использования нежилого помещения 1-Н.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- Раскрытие заложённых оконных проемов в подвальном этаже в осях Б-Г, 1 (3 оконных проема). Устройство световых приемков у раскрытых оконных проемов, аналогично существующим, и их облицовка природным камнем (гранит).
- Отделка существующих световых приемков на лицевых фасадах гранитом.
- Разборка заложённых проемов внутренних стен (2 проема).
- Закладка проема в кирпичной стене по оси 7.
- Ремонт стен в пом. 1-Н.
- Ремонт перекрытий в пом. 1-Н.
- Перепланировка с возведением каркасных и остекленных перегородок в пом. 1-Н.
- Замена позднего заполнения проема (включая дверной блок) во входной зоне на пересечении осей 1/А.
- Замена поздних заполнений наружных дверных проемов в пом. 1-Н.
- Замена поздних оконных блоков подвального этажа в пом. 1-Н.
- Монтаж оконных блоков в раскрытых оконных проемах подвального этажа, аналогичных оконным блокам лицевых фасадов, расположенных в подвале.
- Замена поздних оконных блоков первого этажа на деревянные блоки с историческим рисунком расстекловки в пом. 1-Н.
- Монтаж систем инженерного обеспечения и ремонт существующих коммуникаций в пом. 1-Н.
- Замена наружных блоков кондиционирования с урегулированием местоположения в осях 7-6, В.
- Устройство на дворовых фасадах в осях 2-7 лотка в цвет стены с демонтажом существующего, недостаточного по габариту для скрытой прокладки хаотично проложенных существующих коммуникаций.

- Разборка поздних и диссонирующих элементов на фасадах (роллет, металлических каркасных надстроек световых прямков и т.п.):
- 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, предполагаемые к выполнению, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А.

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 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.

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530: Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанная ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25 соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530:

Приложение № 1. Копии документов, представленных заказчиком, или полученных экспертом самостоятельно.

- Копия Задания КГИОП 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 № 01-21-2219/25-01-1 от 04.08.2025 г. (ремонт, приспособление для современного использования нежилого помещения 1-Н).
- Копия Распоряжения КГИОП «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 „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» от 03.08.2023 г. № 691-рп.

- Копия Приказа Минкультуры России «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, 1910-1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 05 июня 2024 г. № 152363-р.

- Копия технического паспорта на многоквартирный дом по ул. Большая Посадская, № 1/10, литера А, по состоянию на 1971 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

- Копия технического паспорта на жилой дом № 1/10, литера А по Большой Посадской улице, город Санкт-Петербург, район Петроградский, по состоянию на 2008 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

- Копия ситуационного плана участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «03» сентября 2012 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

- Копии поэтажных планов здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «09» октября 2008 г., выполненных филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

- Копия ведомости помещений и их площадей здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «09» октября 2008 г. (приложение к поэтажным планам), выполненной филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Посадская, д. 1/10, литера. А, пом. 1-Н, кадастровый номер 78:07:0302501:2338, от 25.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144733514.

Приложение № 2. Копии документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы.

- Историческая справка.

- Историческая иконография.

Приложение № 3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 4. Фотографические изображения объекта, полученные либо выполненные в ходе проведения экспертизы.

15. Дата оформления заключения экспертизы.

«19» ноября 2025 г.

Председатель экспертной комиссии:

подписано усиленной электронной подписью

Аверьянова А.Е.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

подписано усиленной электронной подписью

Медведчикова Г.Н.

Эксперт –

член экспертной комиссии:

подписано усиленной электронной подписью

Блинов О.А.

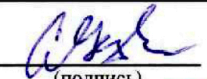
Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанной ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25

**Копии документов, представленных заказчиком,
или полученных экспертом самостоятельно.**

- Копия Задания КГИОП 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 № 01-21-2219/25-01-1 от 04.08.2025 г. (ремонт, приспособление для современного использования нежилого помещения 1-Н).
- Копия Распоряжения КГИОП «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 „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» от 03.08.2023 г. № 691-рп.
- Копия Приказа Минкультуры России «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, 1910-1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 05 июня 2024 г. № 152363-р.
- Копия технического паспорта на многоквартирный дом по ул. Большая Посадская, № 1/10, литера А, по состоянию на 1971 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.
- Копия технического паспорта на жилой дом № 1/10, литера А по Большой Посадской улице, город Санкт-Петербург, район Петроградский, по состоянию на 2008 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.
- Копия ситуационного плана участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «03» сентября 2012 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.
- Копии поэтажных планов здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «09» октября 2008 г., выполненных филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.
- Копия ведомости помещений и их площадей здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «09» октября 2008 г. (приложение к поэтажным планам), выполненной филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Посадская, д. 1/10, литера. А, пом. 1-Н, кадастровый номер 78:07:0302501:2338, от 25.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144733514.

СОГЛАСОВАНО:

(должность)


 (подпись) Любимов С.Ю.
 (Ф.И.О.)
 "25" 08 2025 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Временно исполняющий обязанности
 начальника отдела Петроградского
 и Василеостровского районов Управления
 по охране и использованию объектов
 культурного наследия

(должность)

Комитета по государственному контролю,
 использованию и охране памятников
 истории и культуры

(наименование органа охраны)

В.В. Левхова

(Ф.И.О.)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 74D1E57EDA638FE29C423E81B0CD0DD4
 Владелец Левхова Вероника Владимировна
 Действителен с 26.06.2025 по 19.09.2026

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
 №01-21-2219/25-0-1 от 04.08.2025

Ремонт, приспособление для современного использования нежилого помещения 1-Н

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 «Дом Санкт-Петербургского
 товарищества для устройства постоянных квартир» (Основание: распоряжение КГИОП от
 03.08.2023 № 691-рп)

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.	Большая Посадская	д.	1/10	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):

Любимов Сергей Юрьевич (собственность, от 19.07.2021 № 78:07:0302501:2338-78/011/2021-2)
(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.	наб. канала Грибоедова,	д.	70	лит.		офис/кв.	32
ИНН	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:	Четвериков Анатолий Алексеевич						
(фамилия, имя, отчество (при наличии))							
Контактный телефон:	+7-921-344-43-99						
Адрес электронной почты:	chetverikov.a.a@gmail.com						

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

Дата	Нет
Номер	-
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	-

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

План границ территории объекта культурного наследия «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир» утвержден КГИОП от 03.08.2023 №691-рп

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 «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир» утвержден распоряжением КГИОП от 03.08.2023 №691-рп

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	В процессе производства работ, выполнять

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 шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.
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 ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н 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 с 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**

Дьяченко Руслан Юрьевич

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)



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

окуд

03.08.2023№ 691-рп

**О включении выявленного объекта
культурного наследия в единый
государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации в качестве
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Санкт-Петербургского товарищества
для устройства постоянных квартир»,
об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия, об утверждении
предмета охраны объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктами 3.1, 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651 и на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 18.11.2021 № 01-84-125/21-0-0), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 01.06.2023 № 02-03-3/2023:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», 1910-1911 гг., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», числящийся под номером 1353.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

3.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, согласно приложению № 3 к распоряжению.

4. Признать утратившими силу:

4.1 План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», утвержденный КГИОП 18.05.2002.

4.2. Распоряжение КГИОП от 04.07.2017 № 339-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир».

5. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

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

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

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

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

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

Председатель Комитета



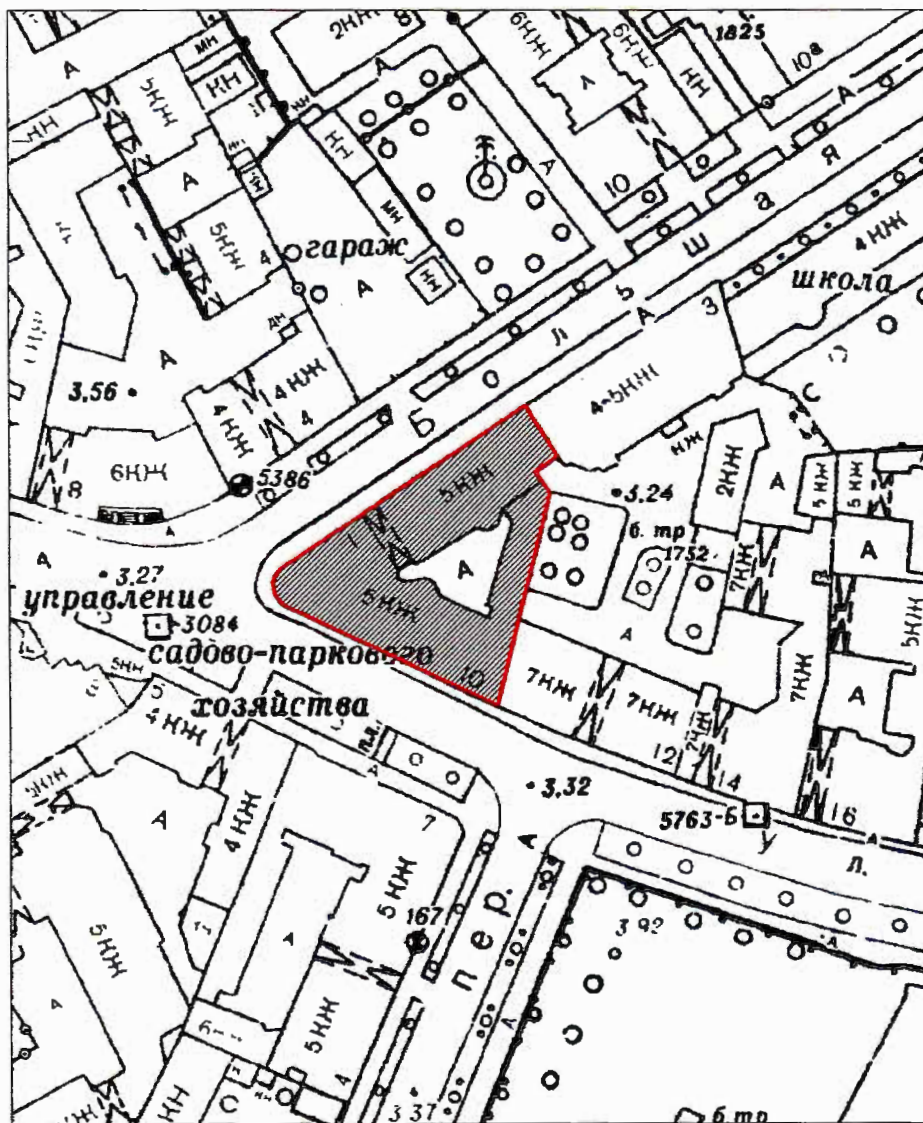
С.В. Макаров

Приложение № 1 к распоряжению КГИОП
от 03.08.2023 № 691-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир»,
расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А

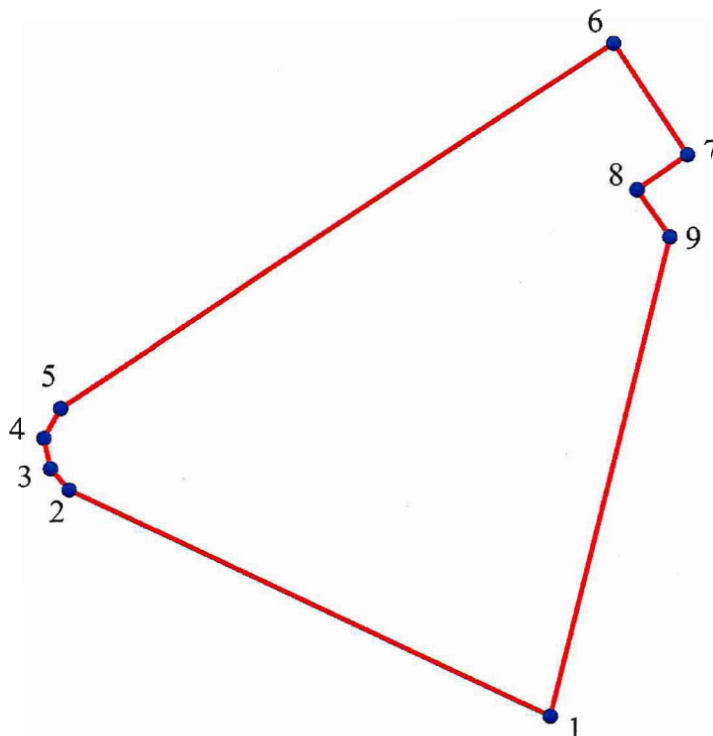
1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

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



Условные обозначения:

— Граница территории объекта культурного наследия
 * 1 Номер характерной точки

Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м):

Номер поворотной (характерной) точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м)	
	X	Y
1.	96 699,54	114 086,85
2.	96 718,58	114 047,28
3.	96 720,13	114 046,68
4.	96 721,31	114 046,56
5.	96 722,72	114 047,04
6.	96 753,29	114 092,07
7.	96 744,01	114 097,99
8.	96 741,82	114 094,63
9.	96 738,17	114 097,02
1.	96 699,54	114 086,85

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП
от 03.08.2023 № 631-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А

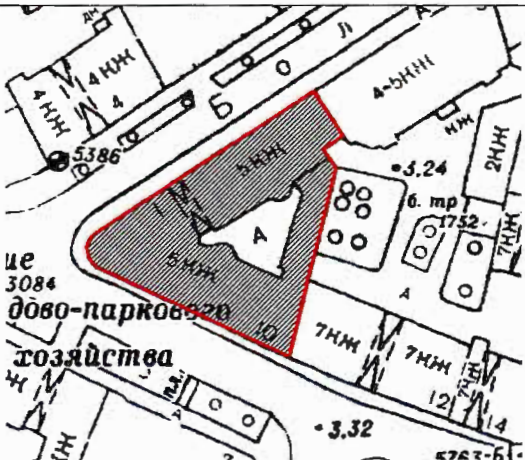
1. На территории объекта культурного наследия запрещается: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного значения объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных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

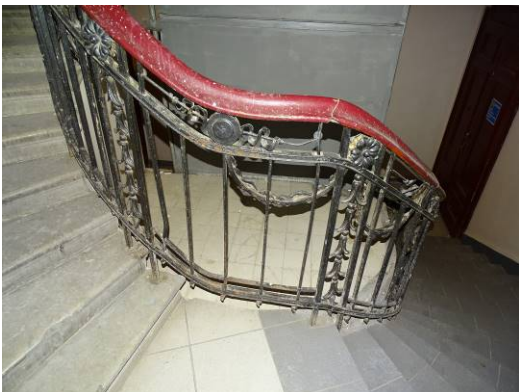
2. На территории объекта культурного значения разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

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 в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Приложение № 3 к распоряжению КГИОП
от 03.08.2023 № 691-рп

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	местоположение, габариты и конфигурация в плане пятиэтажных лицевых зданий с угловым скругленным объемом, с историческими мансардами, на высоком цоколе, пятиэтажного дворового корпуса; исторические габариты воротного проезда с полуциркульным сводом; крыша - исторические конфигурация (скатная); габариты крыши.	  

2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены: материал — кирпич, местоположение; исторические лестничные клетки и лестницы; исторические сводчатые перекрытия: - воротного проезда; - парадного вестибюля (ЛК 1, 2);	   
---	---------------------------------------	--	--

две парадные лестницы (ЛК 1, 2):
объемно-пространственное
решение парадных лестниц
полуциркульного очертания в
зонах межэтажных площадок;

лестничные марши на косоурах;

балконы на двутавровых
металлических балках, монолитная
плита;

плоские перекрытия межэтажных
площадок;

ступени путиловской лещадной
плиты;

ограждения лестничных маршей
кованого черного металла из
вертикальных стержней,
чередующихся с растительными
гирляндами, с фризом,
декорированным коваными
розетками и тирсами, увитыми
лентами, с накладными
провисающими гирляндами;



		две служебные лестницы (ЛК 3, 4): полуовальные в плане, с забежными ступенями из путиловской плиты, с металлическими опорами трапециевидной формы под площадками.	 
--	--	---	--

3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение в характере неоклассицизма; лицевые фасады: оконные проемы – местоположение габариты конфигурация оконных и дверных проемов; исторический рисунок расстекловки в стилистике модерна (с мелкой расстекловкой фрамуг) и исторический цвет заполнений оконных и дверных проемов; материал и характер фасадной поверхности: цоколь - в нижней части из гладко тесаных плит с узкими трапециевидными окнами; в верхней части цоколя облицовка гранитной щепой, с тягой по верхнему краю из гладко тесаного гранита;	   
---	---	--	---

стены - фактурная штукатурка («внабрызг») с борозчатой поверхностью в уровне 1-4-го этажа, гладкая штукатурка (простенки углового эркера, эркеры, верхний этаж);

элементы архитектурно-декоративной композиции фасада, в том числе:

лучковые в плане эркеры на металлических балках в уровне 2-5-го этажей, завершенные балконами (исторические ограждения не сохранились);

лучковые в плане эркеры на металлических балках над воротным проездом и над порталами парадных входов на уровне 3-4-го этажей, завершенные балконами с историческими ограждениями черного металла (ковка, литье, прокат) - круглые металлические стойки с навершиями в виде шишек, между ним вертикальные прутья с провисающими гирляндами, орнаментальный фриз;



балконы на уровне 2-го этажа, прямоугольные в плане (исторические ограждения не сохранились);

балконы на уровне 3-5-го этажей, различной конфигурации в плане (трапециевидные, полуциркульные) с историческими ограждениями кованого черного металла двух видов: из вертикальных стержней с накладными коваными провисающими гирляндами и орнаментального фриза;

проемы парадных входов в виде портала с перспективным полуциркульным оконным проемом, с антаблементом на дорических колоннах;



межэтажный карниз на уровне 4-5-го этажей;

разорванный карниз в межоконных простенках на уровне 2-го этажа;

архивольты оконных проемов с полуциркульным завершением и их импосты, декорированные поясом в виде пунктирной линии гладкой штукатурки на уровне 2-го этажа;

ложные балюстрады в подоконных простенках на уровне 2-го этажа;

гладкие полуколонны, каннелированные в зонах капителей, в межоконных простенках тройных окон на уровне 1-го этажа;

лепной декор:

венки с лентами в подоконных простенках эркеров и углового объема на уровне 4-го этажа;

пальметты в межоконных простенках на уровне 5-го этажа;



венки, фланкированный пальметтами, в неглубокой нише над балконными дверными проемами по осям малых эркеров (над проемами парадных входов);

женские маскароны в обрамлении провисающих гирлянд в основании эркеров;

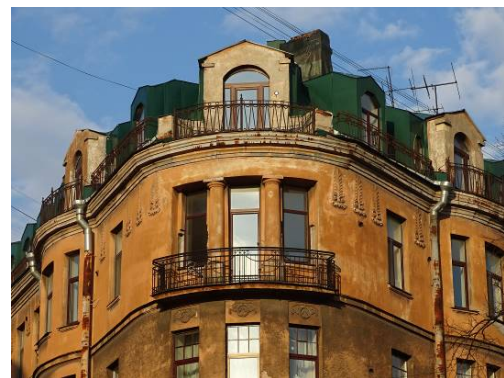
венчающий выносной профилированный карниз, разорванный в зонах расположения мансард-щипцов;

исторические фрагменты ограждения крыши из кованого черного металла, из вертикальных стержней с коваными накладными провисающими гирляндами, с участком большого выноса по ул. Большой Посадской, решенным как галерейный балкон мансарды;

исторические мансарды-щипцы по осям малых эркеров, гладко оштукатуренные в лицевой части;

исторические, гладко оштукатуренные по лицевому фасаду, мансарды, расположенные по осям больших эркеров и по центральной оси угловой части, с пилястрами в углах, каннелированными в верхней части;

исторические мансарды, обитые листовым железом;



		дворовые фасады: габариты, местоположение, конфигурация оконных и дверных проемов; верхняя отметка и горизонтальные габариты проемов первого этажа; исторический рисунок расстекловки; материал и характер фасадной поверхности (известняковый цоколь, гладкая штукатурка); лестничные ризалиты, полуциркульные в плане, в том числе ризалит, выходящий отдельным башенным объемом, за венчающий карниз;	    
--	--	--	--

		лестничные эркеры, полуциркульные в плане со срезанными углами, на стилизованных кронштейнах на уровне 1-5-го этажей; уплощенный эркер на стилизованных кронштейнах на уровне 5-го этажа на одну ось; объемы исторических мансард; дормеры 5-го этажа, выступающие за венчающий карниз, с металлическим покрытием; венчающий профилированный разорванный карниз; арочный проем прохода между дворовыми корпусами.	  
4	Декоративно-художественная и отделка интерьеров:	парадные лестницы ЛК-1,2: тамбур парадного входа: пояс иоников по периметру плафона, две ниши-экседры с полуциркульным завершением в боковых стенах;	

историческое внутреннее дверное деревянное заполнение: дверь двустворчатая, глухая в нижней части, остекленная с геометрической расстекловкой в верхней части;

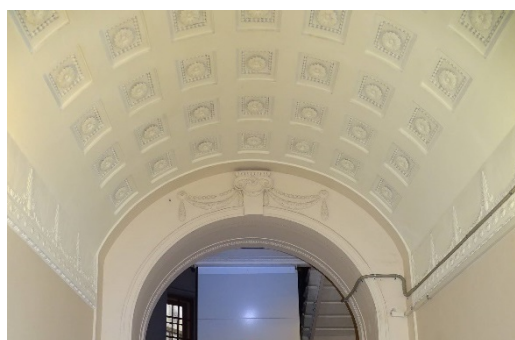
тамбур:

портал с двумя полуколоннами с капителями-плинтами, антаблементом с лепной женской головкой с двумя тирсами с провисной гирляндой;

плафон полуциркульного свода, с кессонами с розетками в обрамлении жемчужника;

арочный проем перед парадной лестницей с полуциркульным завершением, обрамленным поясом жемчужника, ведущий к парадной лестнице;

в замке фрагмент пилястры с ионической капителью, со провисающими гирляндами и нитями жемчужника;



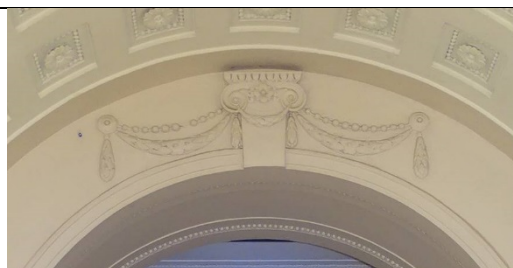
стены вестибюля:

карниз с лепным орнаментом «бегущая волна», бусы и рядом пальметт, с провисающими гирляндами между ними;

профилированная арка термального окна, с поясом жемчужника;

гладкие пилястры со стилизованными капителями-букрами каннелированной шейкой капители и с провисающими гирляндами в простенках межэтажных площадок и в углах;

внутренние оконные заполнения с исторической расстекловкой — материал (дерево), рисунок расстекловки;



лестничные площадки с плоскими перекрытиями, декорированными прямоугольными кессонами в обрамлении жемчужника, порезок в виде иоников, с розетками ромбовидной формы в поле филенок;



исторические двери в квартиры - материал, рисунок: каждая створка на три филенки с розетками в обрамлении пояса иоников;



кв. № 6*:
комната № 2 – 28, 0 кв. м.

камин: угловой, одноярусный, на цоколе; облицован красно-коричневым изразцом; карниз в виде выкружки; центральная часть с нишей; в нише рельефный орнамент в виде стилизованного цветочного бутона.



фото 2017 г., согласно Распоряжению КГИОП от 04.07.2017 № 339-р



фото 2017 г., согласно Распоряжению КГИОП от 04.07.2017 № 339-р

дверной проем: с лучковым завершением; стеклянная фрамуга с веерной расстекловкой; проем фланкирован сдвоенными пилястрами.

двери: двойные, со стеклянными рифлеными филенками



фото 2017 г., согласно Распоряжению КГИОП от 04.07.2017 № 339-р

потолок: с лепным декором; по верху стен полоса бус, падуга; в поле плафона по периметру профилированные тяги с декором жемчужник и акантовый лист; в центре плафона розетка в форме трапеции с орнаментом – акантовые скрученные листья, картуши, вазоны с цветами, фигурные профили, расположенные вокруг круглой акантовой розетты в кольце из иоников.



фото 2017 г., согласно Распоряжению КГИОП от 04.07.2017 № 339-р

комната № 3 – 48, 3 кв. м.

потолок: с лепным декором; падуга; в поле плафона по периметру полоса из пальметт; в центре плафона фигурная розетка с орнаментом – крупный лавровый венок, перехваченный по одной оси бантом из реющих лент, по другой пальметтой в обрамлении акантовых листьев с цветком; в поле композиции вписаны еще три лавровых венка вокруг розетты

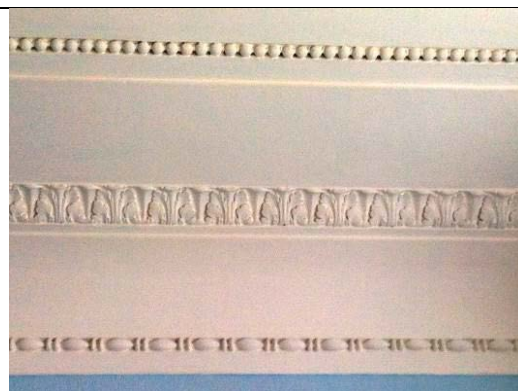


фото 2017 г., согласно Распоряжению КГИОП от 04.07.2017 № 339-



фото 2017 г., согласно Распоряжению КГИОП от 04.07.2017 № 339-р



фото 2017 г., согласно Распоряжению КГИОП от 04.07.2017 № 339-р

комната № 4 – 25, 8 кв. м.

потолок: с лепным декором; по верху стен полоса бус, падуга; в поле плафона по периметру профилированные тяги уступами; в центре плафона круглая розетка с орнаментом из пальметт и листьев, расположенных вокруг круглой розетты в профилированном кольце



фото 2017 г., согласно Распоряжению КГИОП от 04.07.2017 № 339-р

		кв. № 10*: комнаты: №№ 3, 4, 5 (ком. № 4 - 25,3 кв. м.) камин угловой. Изразцы цвета кофе с молоком, рельеф. В – 203, ш – 109, гл – 22 и 9 см. По каталогу Ракколаниокского з-да № 74. В плане с центральным ризалитом, одноярусный, с цоколем, топочный проем с полуциркульным завершением, декорированным геометрическим орнаментом, над которым мелкие изразцы и полочка, в верхней части в центре под пологим фронтоном – в овальной рамке – геометризованные цветы и ветви в вазе, по сторонам – лавровые гирлянды над ромбами. Решетка чугунная с овальной латунной накладкой и ящиком для золы. 3 дверцы душиников латунные. комната № 1 (ком. № 7 - 15,3 кв. м.) камин средистенный. Изразцы сероватого с переходами тона, рельеф. В – 143, ш – 120, гл – 28 см. По каталогу Ракколаниокского з-да № 75. В плане прямоугольной формы с небольшими ризалитами, одноярусный, с повышенными боковыми частями, на которых рельеф из лавровых венков и лент, во фризе – лавровые гирлянды и полоса мелких изразцов. Топочный проем прямоугольной формы. *Описание предмета охраны, согласно Распоряжению КГИОП от 04.07.2017 № 339-р	 фото 2017 г., согласно Распоряжению КГИОП от 04.07.2017 № 339-р  фото 2017 г., согласно Распоряжению КГИОП от 04.07.2017 № 339-р
--	--	--	--



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

5 июня 2024 г.

Москва

№ 152363-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Санкт–Петербургского товарищества для устройства постоянных
квартир», 1910–1911 гг. (г. Санкт–Петербург) в едином государственном
реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, **п р и к а з ы в а ю :**

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт–Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», 1910–1911 гг. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **782411414300005**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (Р.А.Рыбало) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Первый заместитель Министра



С.Г.Обрывалин

ГУП "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"
 Филиал ГУП ГУИОН проектно-инвентаризационное бюро Петроградского района

кварт. №	<u>25</u>
инв. №	<u>8</u>

Технический паспорт

на многоквартирный дом

по ул. (пер.) *Большая Посадская* № *1/10* литера *А*

Составлен по состоянию на *сентябрь* 1971 г.

Сведения о характеристиках отдельных помещений даны с учетом инвентаризации, проведенной по обращениям собственников (владельцев) помещений.



1. Владение строениями на участке

[illegible]

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв.м.) по состоянию на 1990г.

[illegible]

IV. УБОРОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ (в кв. м.) по состоянию на 1990г.

[illegible]

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений по состоянию на 1990г.

[illegible]

(продолжение см. на обороте)

VI. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА УЧАСТКЕ (в руб.)

Текущие изменения внесены

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
"09" 12 2008 г. И. Киселева
(дата) (Ф.И.О. исполнителя)

Благоустройство полезной площади (кв.м.)

[illegible]

По состоянию на 1971 г.

[illegible]

IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО ДОМА

Группа капитальности
Вид внутренней отделкиII
повышеннаясборник № 28
таблица № 29е

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн. веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу	Удельн. вес	констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произв. проц. износа на уд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент	бутовые ленточные	отд. глуб. трещ. следы увлажнения цоколя	12		12		35	4.20
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные оштукатуренные деревянные оштукат.	отпадение штук. стен, карнизов выветр. швов отклонен. от верт. перегор.	21		21		35	7.35
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	деревянные по дерев. балкам деревянные по металл. балкам бетонные свод. по металл. балкам	диагональные трещ. на потолке трещ. в средней част. вдоль балок	10	-4	6		40	2.40
4	Крыша	из кровельной стали по дерев. обрешетке	неплотность фальцев	2		2		35	0.70
5	Полы	паркет, плиточные, цементные	потертость, трещины, сколы	10		10		40	4.00
6	Проемы: оконные дверные	двоиные створные металлопластиковые филенчатые металлические	окон. переплеты рассохлись дверн. полотна осели	10		10		40	4.00
7	Отдел. работы: Наружн. отделка Внутренняя отделка	среднее арх. оформ.-лиц. фасад, двор-прост. арх. оформление штукат. стен, потолков, побелка, окл. стен обоями	отпадение штукат. местами двор. фасада трещ., загрязнен. и обрывы в углах	11	+1.98	12.98		35	4.54
8	Санитарно- и электротехнические работы	Центр. отопление Печное отопление Водопровод Электроосвещение Радио Телефон Телевидение Ванны с газ. колонками с дров. колонками с горяч. вод. Горячее водоснабж. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Канализация	от груп. котел. нет от городской сети откр. проводка есть есть есть да да нет естественная есть нет да сброс в город. сеть	замена труб отопл. ления капельные течи в местах врезки кранов, коррозия	19	-4.46	14.54	40	5.82
9	разные работы	лестницы	выбоины	5		5		35	1.75
ИТОГО				100		93.5			34.76

проц. износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр.9) x 100

37%

удельный вес (гр.7)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт. № 25
инвент. № 8
шифр _____
(фонд) _____

на жилой дом № 1/10 литера A
по Большой Посадской улице
город Санкт-Петербург район Петроградский

По состоянию на 2008 г.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец _____
Серия, тип проекта _____
Год постройки 1910 переоборудовано в _____ году
надстроено _____
Год последнего капитального ремонта _____
Число этажей 6(6 в т.ч. мансарда), подвал
Кроме того имеется: _____

Число лестниц 4 их уборочная общая площадь 460 кв.м.
Уборочная общая площадь мест общего пользования 139 кв.м.
Средняя внутр. высота помещений 3.44 м. Объем 31538 куб.м.
Общая площадь дома 5524.4 кв.м.
Кроме того приведенная площадь лоджий, балконов, террас и т.п. 18.0 кв.м.
Жилые помещения: общая площадь 4080.7 кв.м.
в т.ч. жилой площади 2512.1 кв.м.
Средняя площадь квартиры 96.6 кв.м.
Кроме того, необорудованные части: подвал да чердак да кв.м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых кварт.	жилых комн.		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
		жилых кварт.	жилых комн.		жилых кварт.	жилых комн.		жилых кварт.	жилых комн.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	26	113	2512.1						
2	В помещ. кор. сист.									
3	В общежитиях									

Из общего числа жилой площади находится

a. в мансардах									
б. в подвалах									



Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. системы)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	Однокомнатные	3	61.3				
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные	7	556.1				
4	Четырехкомнатные	6	543.3				
5	Пятикомнатные	2	199.0				
6	Шестикомнатные	3	423.4				
7	Семь и более комнат	5	729				
	ВСЕГО:	26	2512.1				

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ: По состоянию на 2008г.

№№ по порядку	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь	Кроме того, площадь балконов и т.д. с учетом	Текущие изменения	
					Общая площадь	
1	2	3	5	7	9	11
1	Жил. и нежил. пом.					
2	Торговая					
3	Производственная					
4	Складская					
5	Бытового обслужив.					
6	Учрежденческая					
7	Общ.питание					
8	Автостоянка					
9	Школьная					
10	Учебно-научная					
11	Леч.-санитарная					
12	Куль.-просветит.					
13	Театров и зр.предпр.					
14	Спортцентр					
15	Трансформаторная					
	Итого		1410.8			

Кроме того общая площадь, используемая для собственных нужд: По состоянию на 2008 г.

№№ п/п	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь		Текущие изменения	
					общ площ	
1	2	3	4	5	6	7
	Учрежденческая					
	а) жилищная контора					
	б) комн.детские,дружин. и др.					
	Культурно-просветительная					
	а) кр.уголки, клубы, библиотеки					
	Прочая					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	а) водомер					
	б) теплоцентр	2-Н	32.9			
	в) мастерская					
	г) дворничья					
	вспомогательные службы					
	д) помещения персонала					
	е) колясочная					
	ж) электрощитовая					
	з) спец.подвал					
	и)					
	к)					
	м)					
	Итого		32.9			

В подвале оборудован водомер.



VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в проц.	Износ в %		
			Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы	Оконные	дверные	Отделочные работы	Внутренние сан. и электро-техн. устр-ва	Прочие работы					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по табл.	Поправка к стоимости в коэффициентах								Стоимость ед. изм. после применения поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
					Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	на объем	Отклонение от группы капитальности	на подвал	на отделку фасада	Удельный вес строен. после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	основное здание	28	29e	25.90	0.935	0.95	0.89	0.95				0.751	19.45	30142	586262	37	369345
	необор.подв.	28	29e	25.90	0.935	0.95	0.89	0.95		0.80		0.601	15.57	189	2943	37	1854
	1-Н(нежилое)	28	29d	23.80	0.832							0.832	19.80	1207	23899	37	15056
	Итого:														613104		386255
															32856243		20699405

В ценах 2008 года

Текущие изменения внесены			
Работу выполнил	03.12.2008г.		
Инвентаризатор	<i>М.Н. Киселева</i>		
Проверил бригадир	<i>И.В. Анисимова</i>		

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"

ПИБ Петроградского района

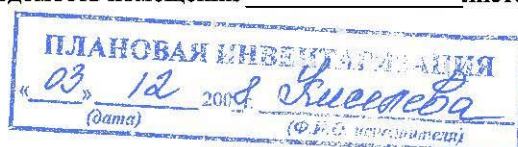
(Козодаев А.Н.)

М.П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. поэтажные планы _____ листов.

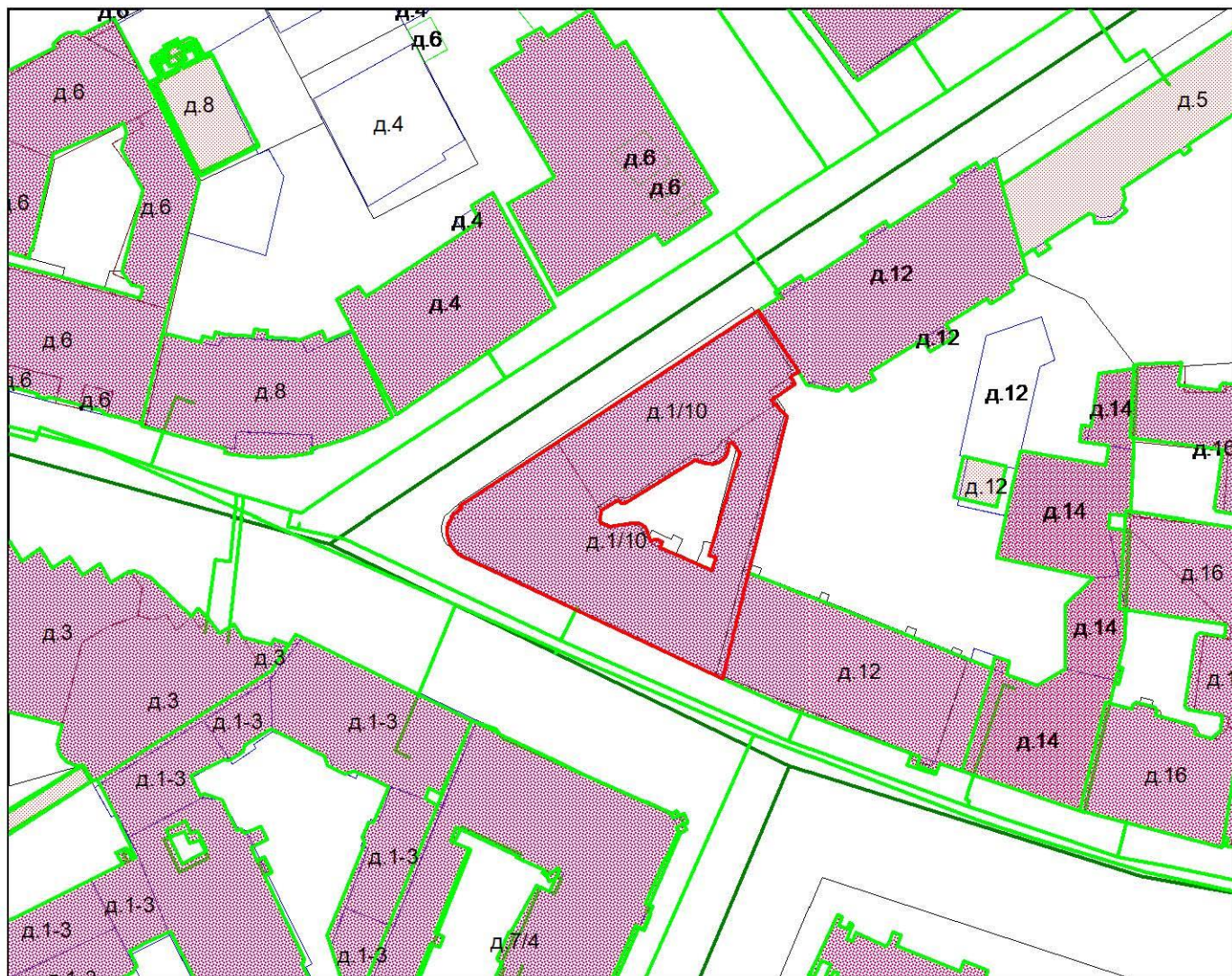
2. Ведомость помещений _____ листов.



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А

Описательный адрес: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1, г. Санкт-Петербург, Малая Посадская улица, дом 10



М 1:1000

Условные обозначения

— - граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Петроградского района

(А.Н. Козодаев)
М.П. «03» сентября 2012 г.

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Петроградского района

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: г.Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	тамбур	5.4		3.23	
		2	холл	13.0		3.23	
		3	кабинет	4.2		3.23	
		4	коридор	51.9		3.23	
		5	кабинет	11.5		3.23	
		6	кабинет	12.7		3.23	
		7	кладовая	1.1		3.23	
		8	кладовая	2.0		3.23	
		9	кабинет	19.1		3.23	
		10	коридор	5.8		3.23	
		11	совмещенный санузел	4.9		3.23	
		12	умывальная	2.3		3.23	
		13	туалет	1.8		3.23	
		14	коридор	1.8		3.23	
		15	туалет	2.0		3.23	
		16	тамбур	11.2		3.23	
		17	кабинет	77.3		3.23	
		18	кабинет	18.0		3.23	
подвал		19	холл	18.3		2.40	
		20	сейфовая	12.8		2.32	
		21	кабинет	71.0		2.36	
		22	коридор	0.9		2.36	
		23	коридор	2.5		2.36	
		24	коридор	4.8		2.36	
		25	коридор	7.6		2.30	
		26	кладовая	4.1		2.30	
		27	кабинет	24.2		2.30	
		28	кладовая	3.7		2.30	
		29	кабинет	35.0		2.36	
		30	кабинет	9.8		2.36	
		31	серверная	10.2		2.36	
		32	кладовая	11.6		2.36	
		33	кабинет	21.5		2.40	
		34	кладовая	2.0		2.36	
		35	коридор	1.8		2.36	
		36	коридор	12.6		2.36	
		37	кабинет	2.2		2.36	
		38	кабинет	2.0		2.36	
		39	кабинет	2.1		2.36	
		40	коридор	11.2		2.36	
		41	коридор	6.6		2.36	
		42	коридор	7.0		2.36	
		43	кабинет	13.4		2.35	
		44	кабинет	7.3		2.42	
Итого по помещению 1-Н:				552.2			
подвал	2-Н	1		32.9			
Итого по помещению 2-Н:				32.9			
подвал	3-Н	1		46.1			
Итого по помещению 3-Н:				46.1			
подвал	4-Н	1		106.9			

Итого по помещению 4-Н:				106.9		
манс арда	5-Н	1	кабинет	34.7	2.92	
		2	шкаф	0.7		
		3	кабинет	10.0		
		4	кабинет	13.6		
		5	туалет	3.1		
		6	кабинет	12.8		
		7	коридор	5.4		
Итого по помещению 5-Н:				80.3		
манс арда	6-Н	1	коридор	19.8	3.1	
		2	кабинет	10.6		
		3	кабинет	5.4		
		4	туалет	1.0		
		5	кабинет	10.3		
		6	кабинет	42.9		
		7	коридор	1.2		
		8	кабинет	17.9		
		9	кабинет	19.6		
		10	коридор	11.9	3.19	
		11	кабинет	23.1	3.19	
		12	кабинет	11.4	3.19	
		13	кабинет	15.6	3.19	
		14	кабинет	32.1	3.19	
Итого по помещению 6-Н:				222.8		
1	8-Н	1		254.5		
Итого по помещению 8-Н:				254.5		
1	9-Н	1	кабинет	16.3	3.55	
		2	кабинет	20.8	3.55	
		3	кабинет	19.7	3.55	
		4	кабинет	25.4	3.55	
		5	подсобное помещение	4.7	3.55	
		6	коридор	6.9	3.55	
		7	туалет	1.1	3.55	
		8	кладовая	1.2	3.55	
		9	холл	13.0	3.55	
		10	коридор	3.0	3.55	
		11	кладовая	8.0	3.55	
		12	коридор	8.7	3.55	
Итого по помещению 9-Н:				128.8		
1	10-Н	1	коридор	50.2	3.01	
		2	бойлерная	2.0	3.01	
		3	тамбур	3.8	3.01	
		4	совмещенный санузел	4.1	3.01	
		5	кабинет	15.2	3.01	
		6	совмещенный санузел	2.5	3.01	
		7	тамбур	2.6	3.01	
		8	кабинет	9.9	3.01	
		9	тамбур	2.8	3.01	
		10	кабинет	10.1	3.01	
		11	совмещенный санузел	2.6	3.01	
		12	тамбур	3.3	3.01	
		13	кабинет	13.2	3.01	
		14	совмещенный санузел	3.4	3.01	
		15	тамбур	3.3	3.01	
		16	кабинет	10.7	3.01	
		17	совмещенный санузел	3.5	3.01	
		18	шкаф	1.2	3.01	
		19	совмещенный санузел	3.6	3.01	
		20	служебное помещение	11.7	3.01	
		21	кладовая	6.4	3.01	
		22	кладовая	2.8	3.01	
		23	туалет	1.3	3.01	
		24	совмещенный санузел	2.6	3.01	
		25	тамбур	3.4	3.01	
		26	кабинет	15.4	3.01	
Итого по помещению 10-Н:				191.6		

Итого по нежилым помещениям :				1616.1			

Жилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	в т. числе площадь, кв. м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв. м	Вспом. кв. м			
2	3	1	коридор	13.5		13.5		3.62	
		2	кухня	12.2		12.2		3.62	
		3	совмещенный санузел	5.5		5.5		3.62	
		4	шкаф	0.8		0.8		3.62	
		5	комната	30.5	30.5		0.5	3.62	балкон
		6	комната	8.7	8.7			3.62	
		7	комната	19.5	19.5			3.62	
Итого по квартире 3:				90.7	58.7	32.0	0.5		
2	4	1	коридор	10.2		10.2			
		2	коридор	17.8		17.8			
		3	кладовая	1.7		1.7			
		4	комната	21.2	21.2		2.2		балкон
		5	комната	20.6	20.6				
		6	комната	45.2	45.2				
		7	комната	27.9	27.9				
		8	туалет	6.2		6.2			
		9	совмещенный санузел	7.1		7.1			
		10	кухня	20.0		20.0			
Итого по квартире 4:				177.9	114.9	63.0	2.2		
3	5	1	коридор	9.9		9.9		3.54	
		2	комната	14.8	14.8				
		3	комната	22.1	22.1				
		4	коридор	9.2		9.2			
		5	коридор	13.7		13.7			
		6	туалет	1.2		1.2			
		7	коридор	7.3		7.3			
		8	ванная	5.7		5.7			
		9	кладовая	0.8		0.8			
		10	кладовая	1.3		1.3			
		11	кладовая	8.7		8.7			
		12	кухня	14.3		14.3			
		13	кладовая	1.4		1.4			
		14	комната	26.2	26.2				
		15	комната	28.5	28.5				
		16	комната	29.0	29.0		0.6		балкон
		17	комната	42.0	42.0				
Итого по квартире 5:				236.1	162.6	73.5	0.6		
3	6	1	коридор	12.2		12.2		3.54	
		2	комната	28.0	28.0			3.54	
		3	комната	48.3	48.3		0.8	3.54	балкон
		4	комната	25.8	25.8			3.54	
		5	коридор	2.7		2.7		3.54	
		6	совмещенный санузел	8.3		8.3		3.54	
		7	кухня	26.0		26.0		3.54	
		8	коридор	3.9		3.9		3.54	
Итого по квартире 6:				155.2	102.1	53.1	0.8		
4	7	1	коридор	11.2		11.2		3.42	
		2	холл	46.3		46.3		3.42	
		3	совмещенный санузел	11.5		11.5		3.42	
		4	кухня	21.2		21.2		3.42	
		5	подсобное помещение	11.4		11.4		3.42	
		6	кладовая	2.7		2.7		3.42	
		7	кладовая	0.8		0.8		3.42	
		8	кладовая	2.1		2.1		3.42	
		9	кладовая	2.9		2.9		3.42	
		10	комната	23.9	23.9			3.42	
		11	коридор	6.8		6.8		3.42	
		12	комната	21.7	21.7			3.42	
		13	комната	22.8	22.8		0.6	3.42	балкон

		14	кладовая	1.6		1.6		3.42	
		15	кладовая	5.6		5.6		3.42	
		16	комната	10.0	10.0			3.42	
		17	коридор	5.0		5.0		3.42	
		18	кладовая	4.5		4.5		3.42	
		19	комната	18.3	18.3			3.42	
		20	кладовая	2.7		2.7		3.42	
Итого по квартире 7:				233.0	96.7	136.3	0.6		
4	8	1	коридор	32.7		32.7			
		2	комната	28.1	28.1				
		3	комната	31.0	31.0				
		4	кухня	43.5		43.5			
		5	совмещенный санузел	3.4		3.4			
		6	комната	29.9	29.9				
		7	ванная	11.4		11.4			
Итого по квартире 8:				180.0	89.0	91.0			
5	9	1	холл	18.6		18.6		3.56	
		2	комната	32.3	32.3			3.56	
		3	подсобное помещение	6.2		6.2		3.56	
		4	кладовая	0.7		0.7		3.56	
		5	бельевая	3.3		3.3		3.56	
		6	душевая	5.8		5.8		3.56	
		7	кухня	27.5		27.5		3.56	
		8	совмещенный санузел	14.7		14.7		3.56	
		9	коридор	4.4		4.4		3.56	
		10	комната	25.3	25.3			3.56	
		11	комната	17.6	17.6			3.56	
		12	комната	28.1	28.1		0.6	3.56	балкон
		13	туалет	2.6		2.6		3.56	
		14	комната	22.1	22.1			3.56	
		15	коридор	2.8		2.8		3.56	
		16	гардеробная	1.5		1.5		3.56	
Итого по квартире 9:				213.5	125.4	88.1	0.6		
5	10	1	кухня-коридор	84.7		84.7		3.52	
		2	комната	17.2	17.2		0.7	3.52	терраса
		3	коридор	9.0		9.0		3.52	
		4	комната	6.7	6.7			3.52	
		5	комната	25.7	25.7		0.7	3.52	балкон
		6	комната	29.0	29.0		0.8	3.52	балкон
		7	комната	31.3	31.3			3.52	
		8	комната	23.0	23.0			3.52	
		9	комната	23.8	23.8			3.52	
		10	коридор	20.3		20.3		3.52	
		11	подсобное помещение	10.8		10.8		3.52	
		12	совмещенный санузел	1.9		1.9		3.52	
		13	душевая	4.2		4.2		3.52	
		14	туалет	1.9		1.9		3.52	
		15	ванная	10.2		10.2		3.52	
		16	шкаф	1.3		1.3		3.52	
		17	шкаф	0.6		0.6		3.52	
Итого по квартире 10:				301.6	156.7	144.9	2.2		
мансарда	11	1	коридор	6.6		6.6		3.18	
		2	кладовая	6.0		6.0		3.18	
		3	коридор	2.2		2.2		3.18	
		4	комната	17.3	17.3			3.18	
		5	кладовая	1.3		1.3		3.18	
		6	совмещенный санузел	6.5		6.5		3.18	
		7	коридор	8.9		8.9		3.18	
		8	кухня	18.4		18.4		3.18	
		9	комната	53.8	53.8			3.18	
		10	комната	11.1	11.1			3.18	
		11	комната	14.0	14.0			3.18	
		12	комната	22.3	22.3			3.18	
		13	совмещенный санузел	5.6		5.6		3.18	
		14	коридор	5.3		5.3		3.18	
Итого по квартире 11:				179.3	118.5	60.8			
мансарда	12	1	коридор	35.7		35.7		3.38	

		2	комната	23.6	23.6			3.38	
		3	кладовая	3.5		3.5		3.38	
		4	кухня-столовая	64.7		64.7	4.1	3.38	балкон
		5	комната	48.5	48.5		0.8	3.38	балкон
		6	комната	13.9	13.9			3.38	
		7	комната	22.9	22.9			3.38	
		8	кладовая	5.7		5.7		3.38	
		9	коридор	5.5		5.5		3.38	
		10	совмещенный санузел	3.1		3.1		3.38	
		11	коридор	8.5		8.5		3.38	
		12	кладовая	2.2		2.2		3.38	
		13	ванная	9.5		9.5		3.38	
		14	туалет	4.1		4.1		3.38	
Итого по квартире 12:				251.4	108.9	142.5	4.9		
1	13	1	коридор	3.6		3.6			
		2	подсобное помещение	8.6		8.6			
		3	комната	10.7	10.7				
		4	кухня	7.8		7.8			
		5	совмещенный санузел	3.5		3.5			
Итого по квартире 13:				34.2	10.7	23.5			
1	15	1	коридор	9.5		9.5		3.55	
		2	комната	9.0	9.0			3.55	
		3	кладовая	5.8		5.8		3.55	
		4	кухня	10.1		10.1		3.55	
		5	коридор	1.0		1.0		3.55	
		6	коридор	1.8		1.8		3.55	
		7	туалет	1.0		1.0		3.55	
		8	ванная	4.4		4.4		3.55	
		9	комната	17.6	17.6			3.55	
		10	комната	23.0	23.0			3.55	
		11	комната	28.4	28.4			3.55	
Итого по квартире 15:				111.6	78.0	33.6			
2	16	1	коридор	10.9		10.9		3.55	
		2	коридор	1.1		1.1		3.55	
		3	комната	21.4	21.4			3.55	
		4	тамбур	3.9		3.9		3.55	
		5	комната	17.6	17.6			3.55	
		6	комната	20.2	20.2			3.55	
		7	коридор	2.2		2.2		3.55	
		8	комната	6.2	6.2			3.55	
		9	коридор	11.1		11.1		3.55	
		10	туалет	1.2		1.2		3.55	
		11	ванная	5.2		5.2		3.55	
		12	комната	17.7	17.7			3.55	
		13	коридор	13.0		13.0		3.55	
		14	комната	14.6	14.6			3.55	
		15	кухня	14.4		14.4		3.55	
		16	коридор	4.4		4.4		3.55	
		17	кладовая	1.5		1.5		3.55	
		18	кладовая	1.1		1.1		3.55	
		19	подсобное помещение	9.3		9.3		3.55	
		20	комната	11.7	11.7			3.55	
		21	комната	16.8	16.8		0.8	3.55	балкон
Итого по квартире 16:				205.5	126.2	79.3	0.8		
2	17	1	коридор	11.3		11.3		3.52	
		2	комната	10.7	10.7			3.52	
		3	комната	5.0	5.0			3.52	
		4	кухня	9.7		9.7		3.52	
		5	ванная	4.3		4.3		3.52	
		6	туалет	0.8		0.8		3.52	
		7	комната	25.2	25.2		0.5	3.52	балкон
		8	комната	27.8	27.8			3.52	
Итого по квартире 17:				94.8	68.7	26.1	0.5		
3	18	1	коридор	10.7		10.7		3.51	
		2	коридор	1.1		1.1		3.51	
		3	комната	23.4	23.4			3.51	
		4	комната	23.3	23.3		1.1	3.51	балкон
		5	комната	19.8	19.8			3.51	
		6	комната	29.3	29.3			3.51	

		7	коридор	7.6		7.6		3.51	
		8	кладовая	0.8		0.8		3.51	
		9	кухня	12.2		12.2		3.51	
		10	туалет	1.4		1.4		3.51	
		11	ванная	5.2		5.2		3.51	
		12	комната	14.3	14.3			3.51	
		13	коридор	8.0		8.0		3.51	
		14	комната	25.2	25.2			3.51	
		15	кладовая	1.8		1.8		3.51	
		16	коридор	6.7		6.7		3.51	
		17	кладовая	1.1		1.1		3.51	
		18	кухня	10.2		10.2		3.51	
		19	кладовая	0.3		0.3		3.51	
		20	комната	9.9	9.9			3.51	
Итого по квартире 18:				212.3	145.2	67.1	1.1		
3	19	1	кухня-столовая	33.0		33.0		3.51	
		2	совмещенный санузел	4.5		4.5		3.51	
		3	кладовая	1.0		1.0		3.51	
		4	шкаф	0.4		0.4		3.51	
		5	коридор	11.3		11.3		3.51	
		6	совмещенный санузел	7.9		7.9		3.51	
		7	комната	23.8	23.8			3.51	
		8	шкаф	0.6		0.6		3.51	
		9	комната	15.2	15.2			3.51	
		10	комната	45.6	45.6		1.2	3.51	балкон
Итого по квартире 19:				143.3	84.6	58.7	1.2		
4	20	1	коридор	14.1		14.1		3.42	
		2	коридор	4.1		4.1		3.42	
		3	кладовая	1.0		1.0		3.42	
		4	кладовая	1.2		1.2		3.42	
		5	туалет	1.3		1.3		3.42	
		6	ванная	5.4		5.4		3.42	
		7	комната	30.1	30.1			3.42	
		8	комната	19.1	19.1			3.42	
		9	комната	34.4	34.4		1.4	3.42	балкон
		10	комната	24.1	24.1			3.42	
		11	кухня	15.2		15.2		3.42	
		12	коридор	1.5		1.5		3.42	
Итого по квартире 20:				151.5	107.7	43.8	1.4		
4	21	1	кухня-столовая	34.0		34.0		3.42	
		2	совмещенный санузел	2.7		2.7		3.42	
		3	подсобное помещение	1.3		1.3		3.42	
		4	совмещенный санузел	9.7		9.7		3.42	
		5	комната	19.3	19.3			3.42	
		6	коридор	9.7		9.7		3.42	
		7	комната	14.1	14.1			3.42	
		8	комната	51.6	51.6		1.7	3.42	балкон
		9	шкаф	0.3		0.3		3.42	
Итого по квартире 21:				142.7	85.0	57.7	1.7		
5	22	1	коридор	15.5		15.5		3.52	
		2	комната	34.7	34.7		0.8	3.52	балкон
		3	комната	22.6	22.6			3.52	
		4	комната	18.8	18.8			3.52	
		5	комната	28.9	28.9			3.52	
		6	коридор	4.3		4.3		3.52	
		7	ванная	5.2		5.2		3.52	
		8	совмещенный санузел	2.6		2.6		3.52	
		9	кладовая	1.3		1.3		3.52	
		10	комната	15.7	15.7			3.52	
		11	холл	30.6		30.6		3.52	
		12	коридор	6.8		6.8		3.52	
		13	туалет	1.4		1.4		3.52	
		14	кладовая	1.1		1.1		3.52	
		15	подсобное помещение	9.9		9.9		3.52	
		16	кухня	11.6		11.6		3.52	
Итого по квартире 22:				211.0	120.7	90.3	0.8		
5	23	1	коридор	6.5		6.5			
		2	комната	13.1	13.1				
		3	кухня	4.9		4.9			

		4	коридор	2.0		2.0			
		5	коридор	4.2		4.2			
		6	коридор	6.5		6.5			
		7	кухня	11.5		11.5			
		8	туалет	1.0		1.0			
		9	совмещенный санузел	5.9		5.9			
		10	комната	16.5	16.5				
		11	комната	21.3	21.3				
		12	комната	19.1	19.1				
		13	комната	29.6	29.6				
Итого по квартире 23:				142.1	99.6	42.5			
2	26	1	коридор	6.0		6.0		3.52	
		2	кухня	8.1		8.1		3.52	
		3	коридор	7.2		7.2		3.52	
		4	подсобное помещение	8.5		8.5		3.52	
		5	кладовая	0.3		0.3		3.52	
		6	кладовая	0.7		0.7		3.52	
		7	ванная	6.2		6.2		3.52	
		8	кладовая	0.4		0.4		3.52	
		9	кладовая	0.7		0.7		3.52	
		10	коридор	6.7		6.7		3.52	
		11	туалет	1.2		1.2		3.52	
		12	кладовая	0.4		0.4		3.52	
		13	коридор	4.8		4.8		3.52	
		14	кладовая	1.2		1.2		3.52	
		15	комната	25.8	25.8			3.52	
		16	комната	28.1	28.1			3.52	
		17	комната	34.0	34.0			3.52	
Итого по квартире 26:				140.3	87.9	52.4			
2	27	1	коридор	4.7		4.7		3.5	
		2	кладовая	1.1		1.1		3.5	
		3	кухня	13.5		13.5		3.5	
		4	совмещенный санузел	7.5		7.5		3.5	
		5	коридор	12.5		12.5		3.5	
		6	комната	33.1	33.1			3.5	
		7	комната	16.9	16.9			3.5	
		8	комната	17.2	17.2			3.5	
Итого по квартире 27:				106.5	67.2	39.3			
3	28	1	кухня	15.8		15.8			
		2	коридор	8.4		8.4			
		3	туалет	0.9		0.9			
		4	коридор	4.5		4.5			
		5	коридор	3.1		3.1			
		6	коридор	5.6		5.6			
		7	комната	29.9	29.9		1.2		балкон
		8	комната	17.4	17.4				
		9	комната	8.5	8.5				
		10	кухня	10.1		10.1			
		11	ванная	4.2		4.2			
		12	комната	26.5	26.5				
Итого по квартире 28:				134.9	82.3	52.6	1.2		
4	29	1	кухня	16.6		16.6			
		2	коридор	8.8		8.8			
		3	туалет	1.1		1.1			
		4	коридор	4.7		4.7			
		5	коридор	2.4		2.4			
		6	комната	31.9	31.9				
		7	комната	19.4	19.4				
		8	комната	15.3	15.3				
		9	ванная	5.6		5.6			
Итого по квартире 29:				105.8	66.6	39.2			
4	32	1	коридор	4.2		4.2			
		2	кухня	21.5		21.5			
		3	совмещенный санузел	6.8		6.8			
		4	комната	33.9	33.9				
Итого по квартире 32:				66.4	33.9	32.5			
2	33	1	коридор	6.1		6.1		3.56	
		2	туалет	1.1		1.1			
		3	ванная	4.2		4.2			

		4	кухня	16.3		16.3			
		5	комната	16.7	16.7				
Итого по квартире 33:				44.4	16.7	27.7			
Итого по жилым помещениям :				4066.0	2414.5	1651.5	21.1		

Кроме того:

Необорудованная площадь

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
подвал	100н.ч.	1		59.5			
Итого по помещению 100н.ч.:				59.5			
Итого по необорудованной площади :				59.5			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 5682.1

Кроме того:

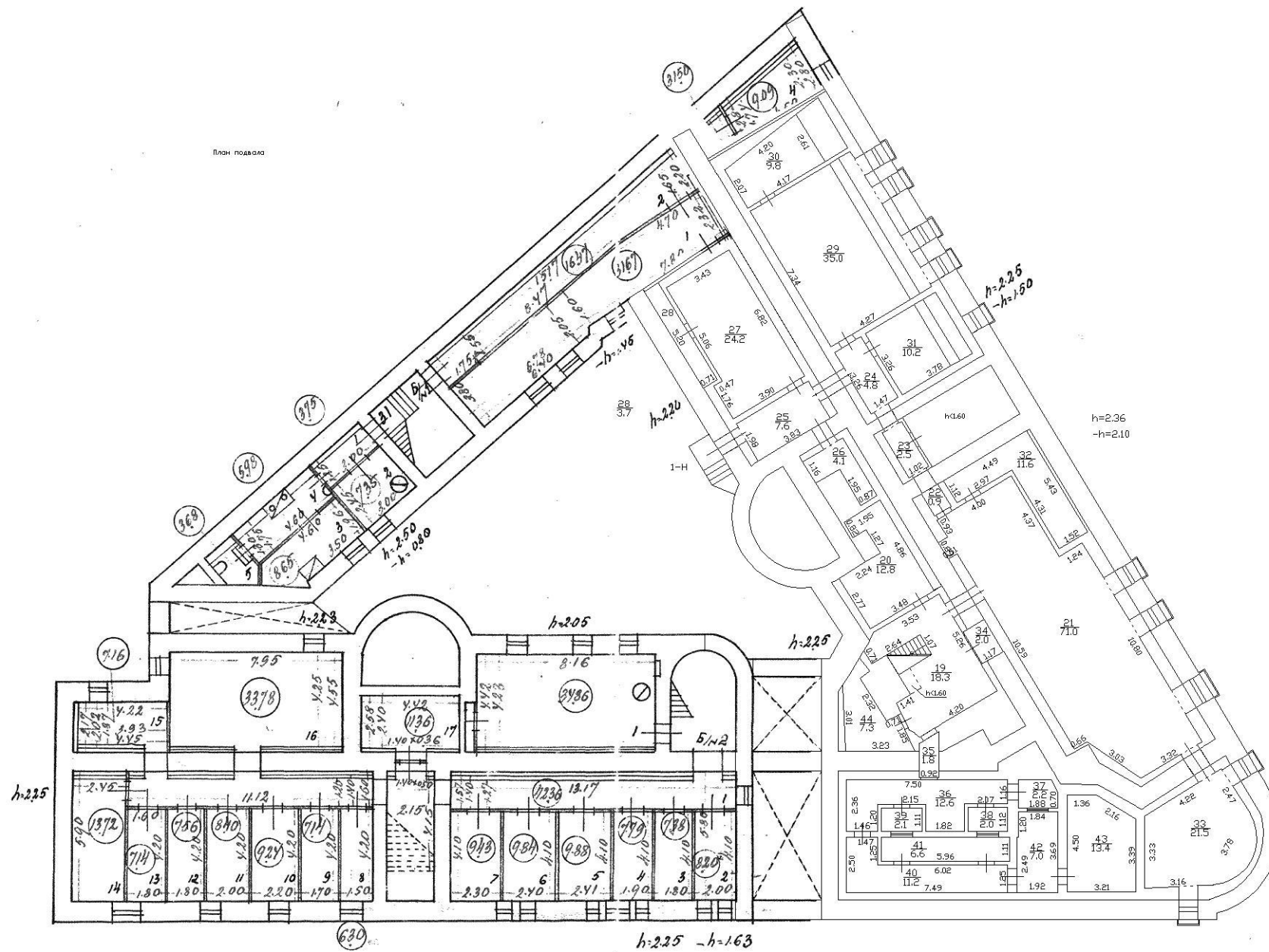
площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 21.1

площадь лестниц, кв. м: 0.0

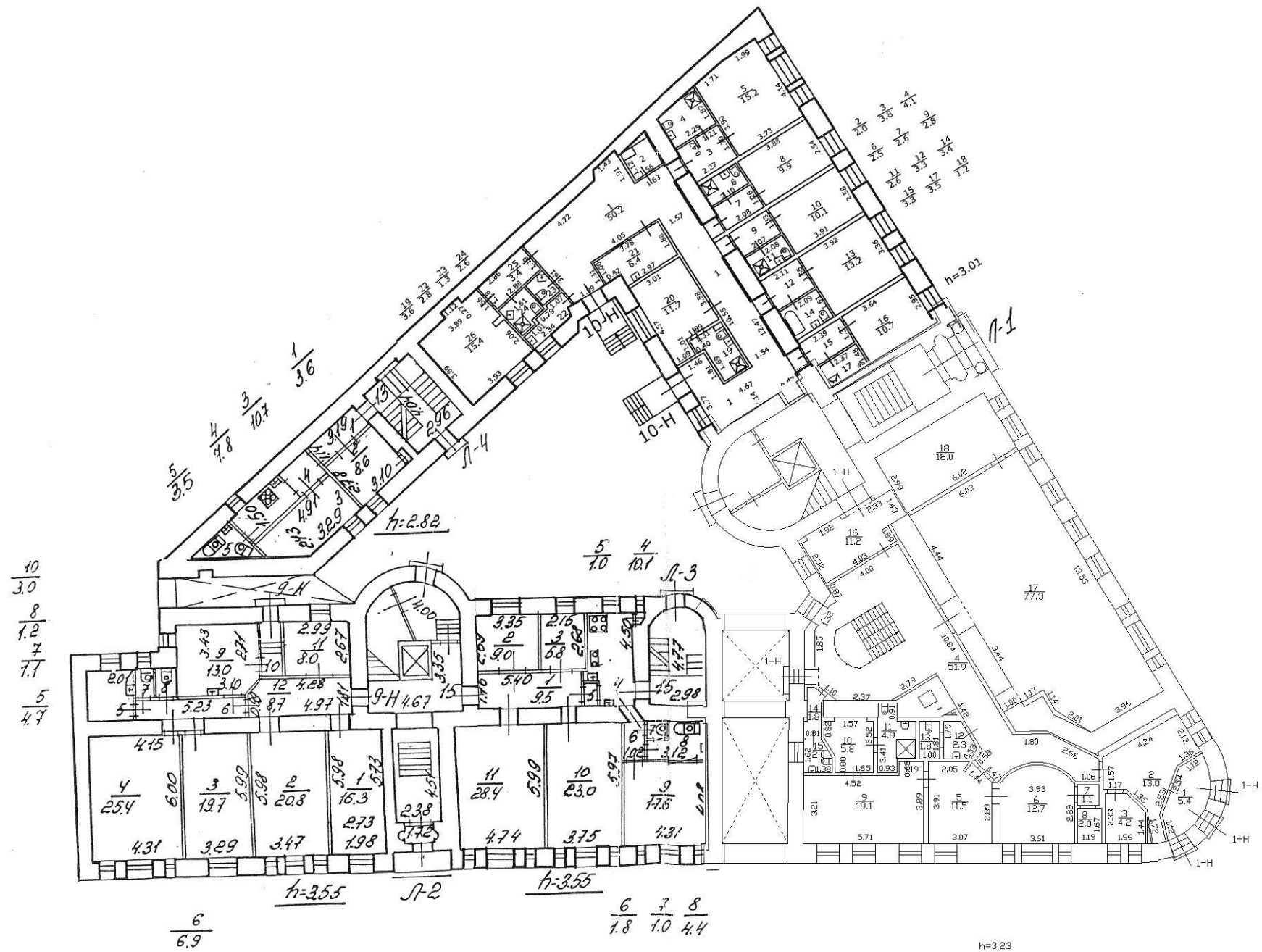
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

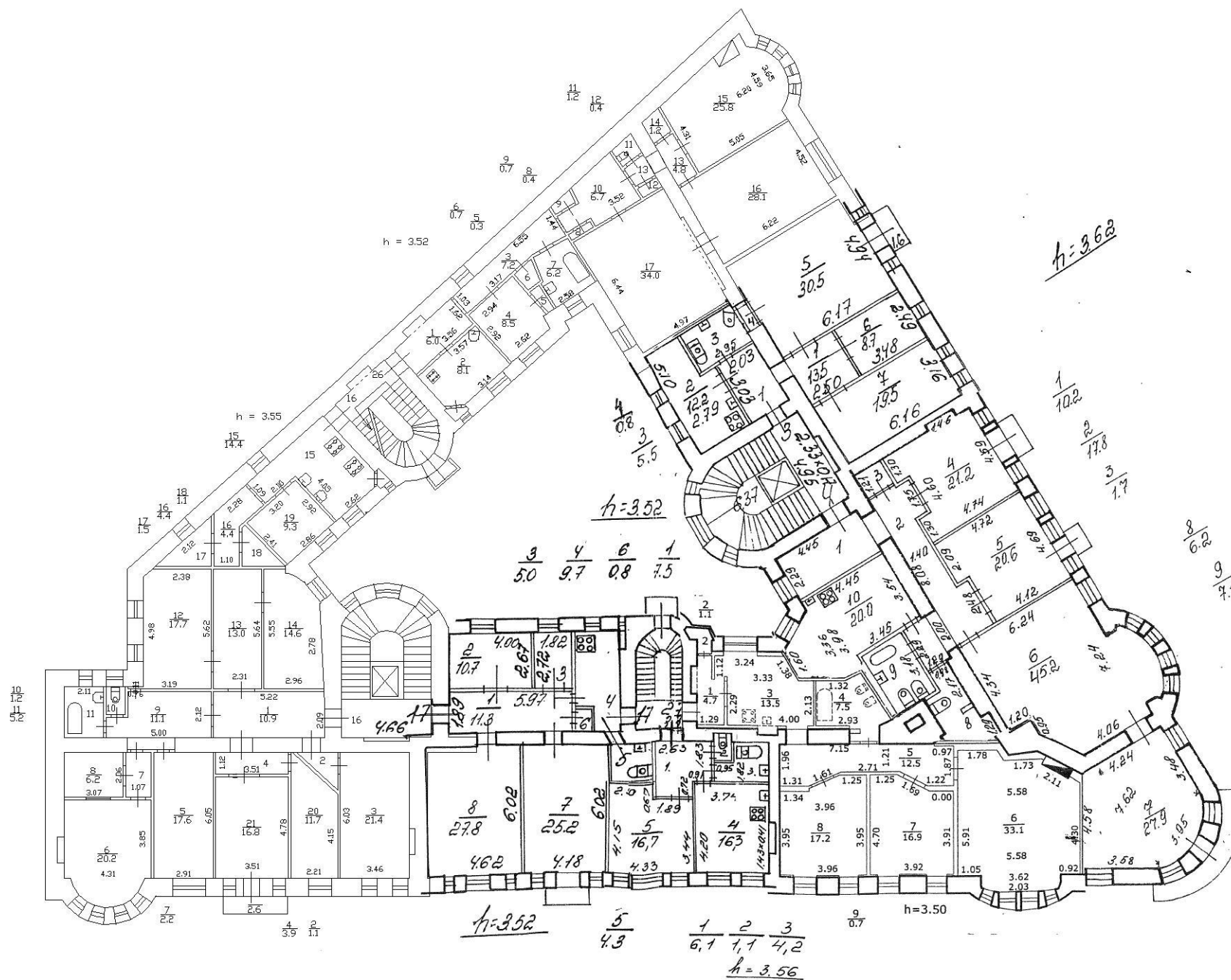
необорудованная площадь, кв. м: 59.5

« 09 » _____ октября 2008 г.

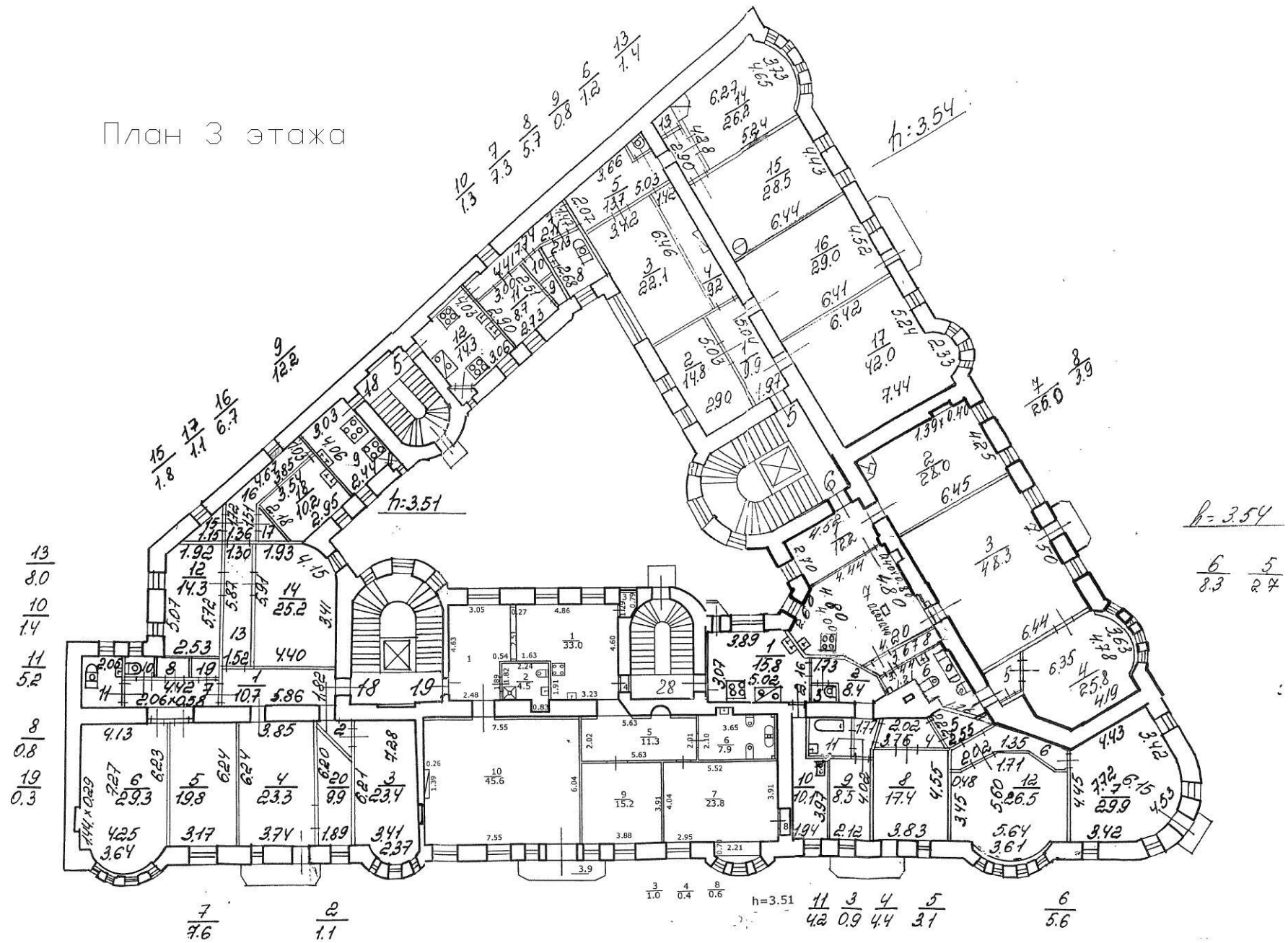


План 1 этажа

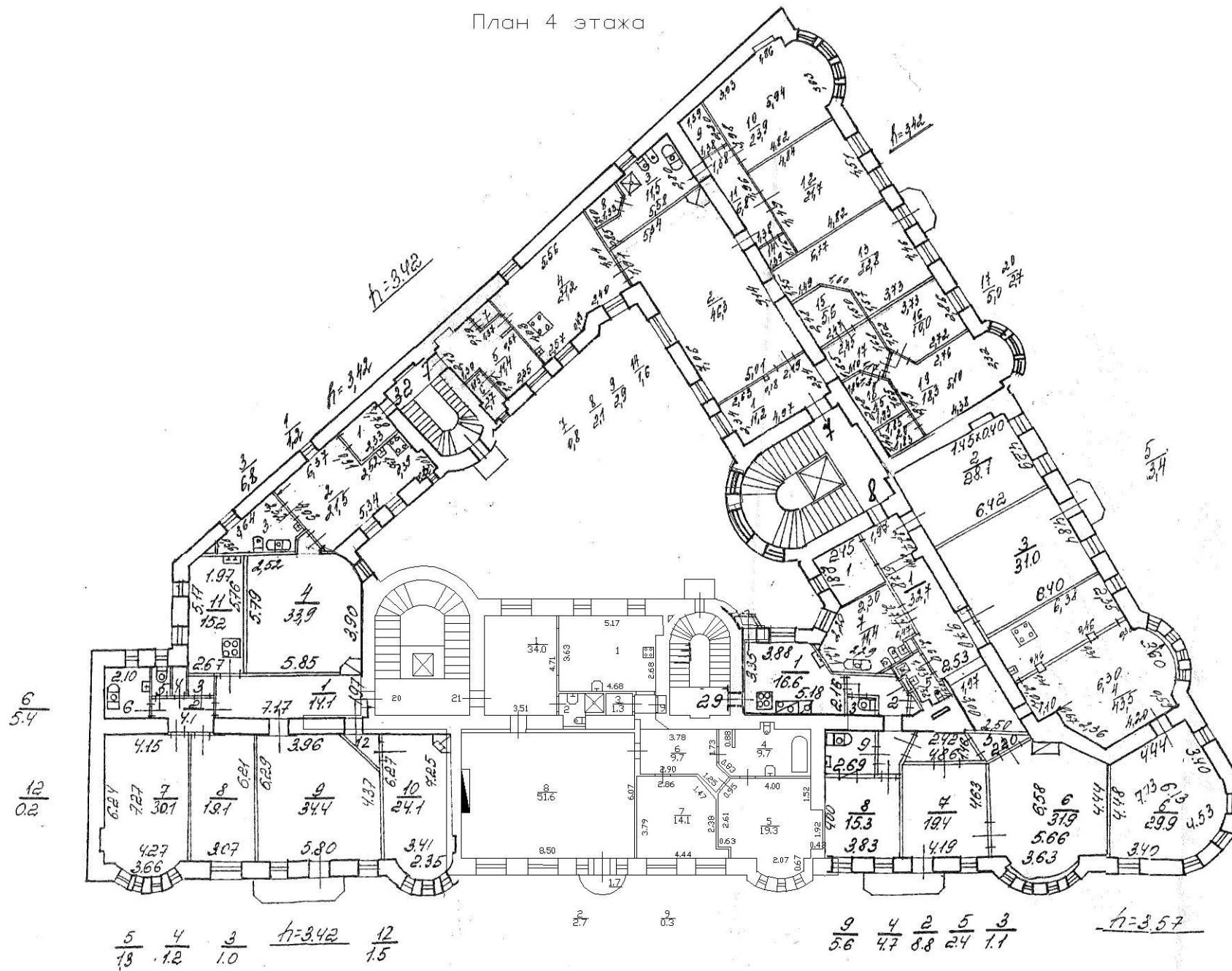


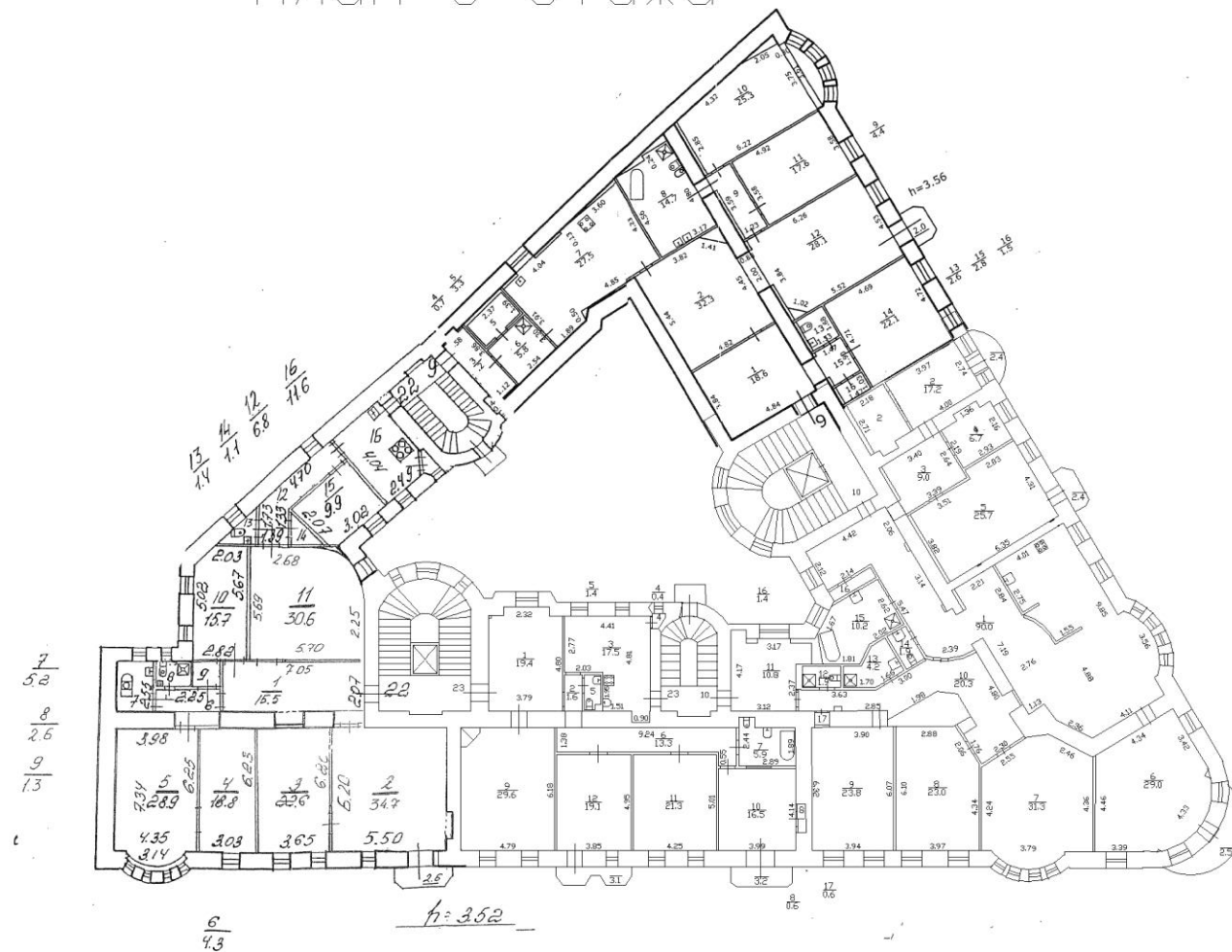


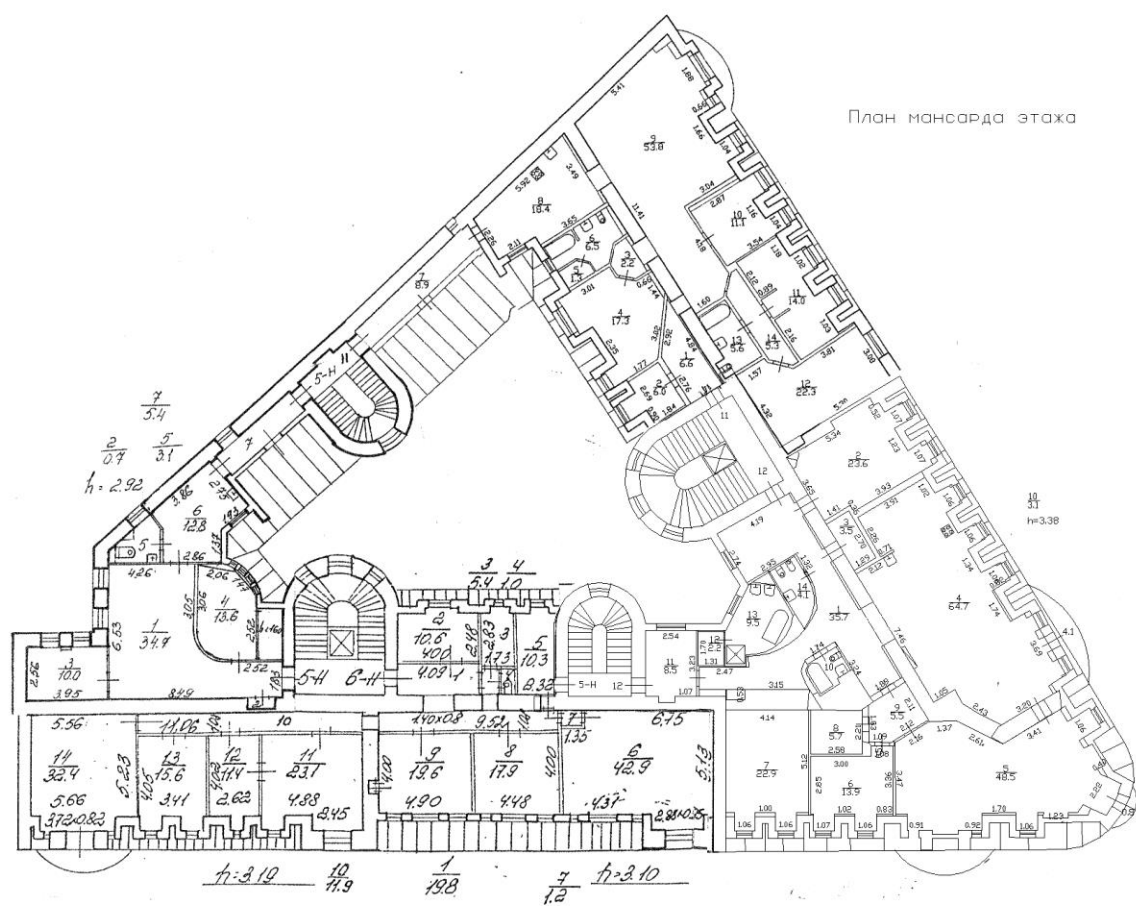
План 3 этажа



План 4 этажа









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 24.07.2025, поступившего на рассмотрение 24.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144733514			
Кадастровый номер:		78:07:0302501:2338	

Номер кадастрового квартала:	78:07:0302501
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:7:3025А:1:1:2
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Большая Посадская, д. 1/10, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, м2:	552.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Подвал № подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	80094976.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0302501:2010
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
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144733514			
Кадастровый номер:		78:07:0302501:2338	
Получатель выписки:		Аверьянов Руслан Александрович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Любимова Сергея Юрьевича	

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

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144733514			
Кадастровый номер:		78:07:0302501:2338	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Любимов Сергей Юрьевич, 08.01.1955, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 005-754-495 52 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 20 №827354, выдан 22.04.2021, ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области Санкт-Петербург, наб. Канала Грибоедова, д. 70, кв. 32
	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 78:07:0302501:2338-78/011/2021-2 19.07.2021 12:47:13
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества, № 2021-5182/101, выдан 28.04.2021 Дополнительное соглашение к договору купли-продажи объекта недвижимого имущества от 28.04.2021 №2021-5182/101, выдан 18.05.2021
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:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	18.02.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-79/002/2013-464	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

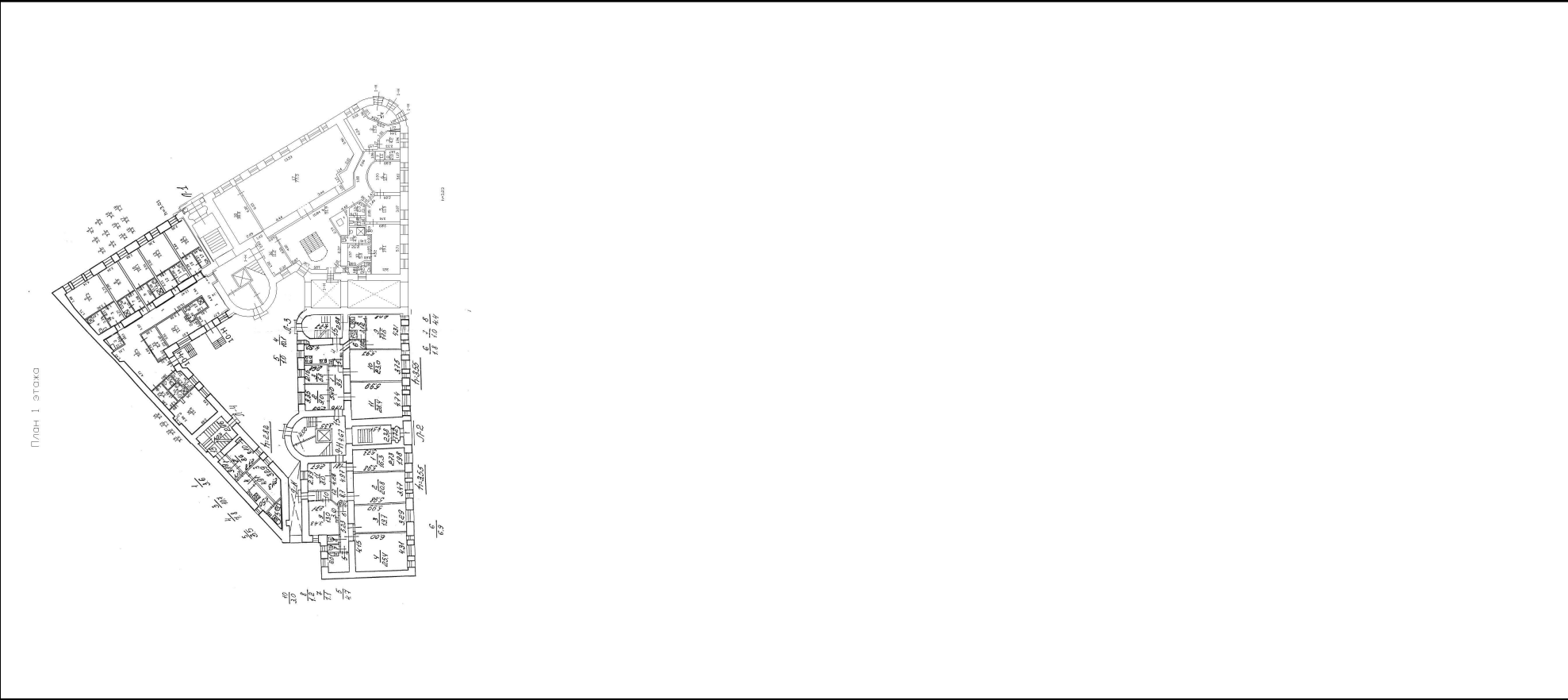
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
25.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144733514		
Кадастровый номер:		78:07:0302501:2338
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
	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:	
	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

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

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

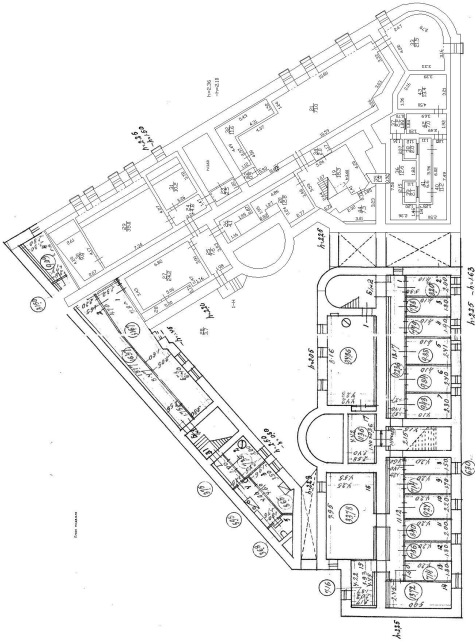
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144733514			
Кадастровый номер: 78:07:0302501:2338		Номер этажа (этажей): 1	



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144733514			
Кадастровый номер: 78:07:0302501:2338		Номер этажа (этажей): подвал	



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 № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанной ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25

**Копии документов и материалов,
полученных и собранных при проведении экспертизы.**

- Историческая справка.
- Историческая иконография.

Историческая справка.

Первые строения Санкт-Петербурга, будущей новой столицы России, появились на Петербургском или Городовом острове. Это дом самого царя Петра Алексеевича – бережно сохраняемое потомками небольшая деревянная постройка в один этаж. Это первоначально деревоземляная Петропавловская крепость, перекрывшая вход в Неву для неприятельских судов. Это деревянная Троицкая церковь, где царь Петр в 1721 г. был провозглашен императором.

На острове предполагалось создать первую городскую площадь. Однако, несмотря на принудительные меры, люди переселялись сюда неохотно – оторванность от дорог, отсутствие связи с материковой частью города, трудности с доставкой продовольствия и других товаров, строительных материалов – все это делало остров неудобным и дорогим местом для проживания. Поэтому острова долгое время оставались дачным предместьем. Фактически первые планировочные работы на Петербургском острове были проведены при Екатерине II. Ал. В. Квасов, главный архитектор Комиссии о каменном строении Санкт-Петербурга в 1763-1767 гг. разработал генеральные планы для различных частей столицы, которые были утверждены императрицей, в том числе, для Петербургской стороны. Взяв за основу сложившиеся кварталы каменной застройки и основных пешеходно-транспортных направлений, он сориентировал уличную сеть на Петропавловский собор и запроектировал ряд площадей. Следующая попытка упорядочивания планировки острова была предпринята в царствование Александра I и была связана с проектированием Суворовского (Троицкого моста) через Неву и дороги к Каменноостровскому дворцу, где любил бывать император и где обсуждались государственные реформы, принимались исторически важные решения. Начиная с 1810 г., придворный архитектор, а с 1816 г. служащий Комитета для строений и гидравлических работ А. Ф. Модюи разработал несколько вариантов на основе утвержденного генплана Ал. В. Квасова. Однако работы по строительству моста были отложены из-за начавшейся войны с Наполеоном¹. Мост был построен только 1825-1827 гг., а планировочные работы не были осуществлены. Дорога к Каменноостровскому дворцу была проложена инженером П. П. Базеном в 1831 г. по указанию императора Николая I (современный Каменноостровский проспект). Застройка Петербургского острова сложилась вдоль стихийно возникших еще в петровское время улиц.

По данным Атласа тринадцати частей С. Петербурга, составленному Н. Цыловым², на 1849 г. угловым участком № 1254 владела Найденова.

Владелицей участка треугольной формы, занимавшего угол между двух пересекающихся под острым углом Большой и Малой Посадских улиц, в 1860 г. являлась «жена акцизного крестьянина» И. Я. Матвеева³.

23 августа 1860 г. Общее Присутствие Правления 1 Округа путей сообщения разрешило «И. Я. Матвеевой «постройку углового деревянного 1-этажного с мезонином на каменном фундаменте дома лит. А, ряд перестроек и прокладку подземной трубы с тем условием, чтобы она согласно синим линиям под лит. у-у, не требовала от казны никакого вознаграждения за дозволенные постройки и перестройки на новой линии урегулирования,

¹ Юркова З.В. Архитектор Модюи: идеальная столица. Петербург императора Александра I. СПб. Круга. 2019. С. 133-143.

² Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / Сост. Н. Цылов. [Санкт-Петербург], 1849. С. 615.

³ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 7 об.

если место это понадобится казне, согласно данной владельцем Правлению 1 Округа путей сообщения подписки»⁴.

Спустя год, 23 января 1861 г. владелица подает в Правление новый проект на «постройку деревянного 1-этажного с мезонином дома, лит. В, взамен разрешенного 23 августа 1860 г.» и получает разрешение с тем же условием, «чтобы владелица, согласно данной от Правления 1 Округа путей сообщения подписки, не будет требовать никакого вознаграждения за деревянную постройку в случае проведения в исполнение предполагаемого урегулирования Малой Посадской улицы, по исправлению согласно синим линиям под лит. у-у, и перестроить дом, поставленный на линии урегулирования лит. у-у»⁵.

15 мая 1862 г. И. Я. Матвеевой утверждается новый план «на придачу земли к сему двору» и 8 октября того же года разрешается постройка деревянной дворницкой с условием, чтобы «каменный фундамент дворницкой лит. А не был выше 6 вершков от поверхности земли, чтоб постройка забора вокруг двора была на земле отведенной землемером» и заштрихованные деревянные постройки были «уничтожены по приходе в ветхость»⁶.

В 1862 г. на участке зафиксированы нескольких хаотично расположенных строений, включавших деревянный жилой дом и деревянные службы. Спустя год на плане появляется угловой дом со срезанным углом.

В 1874 г. домовладение становится собственностью прусского подданного 2-й гильдии купца Фридриха Егоровича. Юнкера, который делает некоторые перестройки и постройки. В 1879 г. Юнкер закладывает свое имущество в СПб Городском кредитном обществе, прилагая «генплан земли со строениями, детальные планы этажей, фасады лицевые и надворные и т.д.»⁷. Отзыв архитектора Бенкера в Правление СПб Городского кредитного общества от 1 сентября 1879 г. содержит следующую оценку: «Оба лицевых дома деревянные на каменных фундаментах, покрыты железом, хотя и не новой постройки, но прочны и содержатся в исправности, дворницкая и деревянные сараи»⁸. Общество выдало ссуду в размере 8 800 р. на 14 лет в сентябре 1879 г.

В 1880 г. владельцем участка становится крестьянин Иван Алексеев по акту купчей крепости от 5 октября 1879 г. В сентябре 1894 г. И. Алексеев скончался и, видимо, не оставил ни долгов, ни наследников⁹.

Жилой дом СПб Товарищества для устройства постоянных квартир по Большой Посадской ул., 1/Малая Посадская ул., 10 был построен в 1910-1911 гг. по проекту арх. Зазерского А.И. в стилистике неоклассицизма.

«До начала XX в. большинство жителей Петербурга не имели собственного жилья, предпочитая арендовать квартиру у домовладельца. Такая система была удобной из-за слабого развития городского транспорта. При смене места работы человек всегда мог снять новое жилье поблизости.

Однако, к началу двадцатого столетия система начала давать сбои. Цены на квартиры (особенно предназначенные для среднего класса) быстро росли, и снять квартиру становилось все сложнее.

⁴ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. 1859–1911 гг. 84 лл. - Чертежи дома на участке, принадлежавшем Матвееву, И.Я. Матвеевой, И. Алексееву, П.П. Дмитренко, А.И. Зазерскому, А.В. Кодонцеву, А.Г. Когану, П.П. Лызлову, С.И. Неклюдову, Е.И. Левыкиной, А.П. Пшеницкому, Я.А. Самойлович, Ф.О. Тейхману, Санкт-Петербургскому товариществу для устройства постоянных квартир по Малой Посадской ул., 10 и Большой Посадской ул., 1. Л. 7, 7 об.

⁵ Там же. Л. 15.

⁶ Там же. Л. 20.

⁷ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 4976. 1879–09.08.1917 гг. 66 дд. - О залоге имущества Ф.Е.Юнкером; И.А.Алексеевым; Санкт-Петербургским Товариществом для устройства постоянных квартир по Б.Посадской ул., 1 и М.Посадской ул., 10. Л. 1.

⁸ Там же. Л. 2.

⁹ Там же. Л. 32.

Решением проблемы стали кооперативные товарищества собственников жилья. Обычно компаньоны сразу вносили в фонд товарищества половину стоимости квартиры, а остальную сумму выплачивали в рассрочку. Товарищество же на эти средства покупало участок земли и строило жилой дом.

Первое Общество собственников жилищ было учреждено в Петербурге в 1903-м году. Сперва оно построило небольшой деревянный дом в Нарвской части, а в 1909-1910 годах им был построен пятиэтажный жилой дом на 52 квартиры (Кавалергардская ул., 3).

Новое начинание с энтузиазмом воспринял гражданский инженер Алексей Зазерский. Он считал, что устройство собственного жилья на средства коллективного заказчика могло помочь "избавиться от квартирной нужды", связанной с тем, "что дело постройки жилых домов находится всецело в руках капиталистов, а не лиц, непосредственно нуждающихся в квартире".

В 1909-м году Зазерский организовал Товарищество для устройства постоянных квартир. Именно для этого товарищества Зазерский проектирует и строит в 1910-1911-м годах жилой дом на углу Большой и Малой Посадских улиц. Дом был рассчитан на 20 квартир и оборудован по последнему слову тогдашней техники - здесь были лифты, водяное отопление и "горячий водопровод", и даже такая новинка, как вакуумный пылесос¹⁰.

Проект рассмотрен и утвержден СПб Городской Управой 19 января 1910 г., которая постановила: «постройку каменного 5-этажного с мансардой лицевого дома лит. С, в связи с ним 4-х этажного с мансардой флигеля лит. К и прокладку сточных труб лит. Х, по сломке строений, прикрытых на плане тушью, разрешить с соблюдением общих правил, с тем, 1) чтобы высота дома не превышала 10 саж., а высота флигеля соответствовала требованию параграфу 8 обязат. постан. по строительной части, 2) чтобы уклон крыши мансарда до перелома был не более 45 град., 3) чтобы свободная площадь двора была не менее 30 кв. саж., а световой двор удовлетворял требованию параграфа 7 обяз. постан. по строительной части, 4) чтобы ширина воротного проезда была не менее 4 ½ арш., 5) чтобы устройство канализации, выгребов и стоков удовлетворяло санитарным требованиям»¹¹. Все существовавшие деревянные строения на участке приговаривались «к сломке».

Кроме того, проект был «рассмотрен и утвержден Отделом Частновладельческого Строительства СПб Городской Управы 12 ноября 1911 г.», который и фактически осуществил приемку «5-этажного с мансардой углового дома лит. А, возведенного с изменением фасада против утвержденного Управой 19 января 1910 г.»¹². Различия заключаются в решении мансардного этажа. В натуре он был изменен и силуэт дома оказался более выразительным, чем в проекте.

Совладельцами дома № 1/10 по Малой и Большой Посадской ул. в 1910 г., были коллежский асессор. А. В. Кодонцев и С. И. Неклюдов, инженеры-техники А. Г. Коган и П. П. Лызлов, жена инженера путей сообщения Е. И. Левыкина, инженеры путей сообщения А. П. Пшеницкий, Ф. О. Тейхман, инженер. Я. А. Самойлович.

Автор проекта дома архитектор А. И. Зазерский жил до конца своих дней в квартире № 6. Он скончался во время блокады в конце 1941 г. или начале 1942 г. На той же лестничной площадке до 1917 г. жил А. П. Пшеницкий, главный инженер по постройке Дворцового моста (1909 г.). Вместе с А. И. Зазерским он проектировал и реконструировал Аларчин, Аничков, Пантелеймоновский и другие мосты в городе. А. И. Зазерского называют «одним из выдающихся и активных участников сложной и противоречивой

¹⁰ Петербург. Жилой дом Товарищества для устройства постоянных квартир. 1910-1911. URL: <http://babs71.livejournal.com/438182.html>

¹¹ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. 1859–1911 гг. 84 лл. - Чертежи дома на участке, принадлежавшем Матвееву, И.Я.Матвеевой, И.А.Алексееву, П.П.Дмитренко, А.И.Зазерскому, А.В.Кодонцеву, А.Г.Когану, П.П.Лызлову, С.И.Неклюдову, Е.И.Левыкиной, А.П.Пшеницкому, Я.А.Самойлович, Ф.О.Тейхману, Санкт-Петербургскому товариществу для устройства постоянных квартир по Малой Посадской ул., 10 и Большой Посадской ул., 1. Л. 50.

¹² Там же. Л. 76.

жизни архитектурного мира начала XX в.»¹³. В доме на углу Большой и Малой Посадских улиц «помимо сдержанной и изысканной прорисовки фасадов важно отметить удобную планировку, освещенность <...> он сознательно отказывается от обильного декора <...> Для него важнее были вопросы комфорта, гигиены жилища»¹⁴.

«Дом на углу Большой и Малой Посадских улиц не отличается броской эффектностью, нет здесь ни сов, ни рыб, ни прочей живности, украшающей фасады многих домов Петроградской стороны. Для того чтобы оценить его достоинства, необходим неторопливый осмотр. Тогда откроется гармония фактурных сопоставлений, деликатно введенных рельефов – традиционных элементов петербургской архитектуры. Все детали фасадов соразмерны человеку, здесь нет стремления к псевдомонументальности. Исполнение узлов, деталей, швов снова характеризует Зазерского как прекрасного организатора строительных и отделочных работ. Здесь он жил, отсюда он ушел за хлебом в один из скорбных дней 1942 года и не вернулся.»¹⁵.

По окончании строительства, 27 сентября 1911 г., совладельцы заложили свой дом и получили ссуду «4 1/12 % облигациями на 37 ½ лет»¹⁶.

Согласно отзыву арх. А. Богданова в Правление СПб Городского кредитного общества от 13 октября 1911 г. «Угловой 5-этажный с 6-м мансардным этажом и 5-этажный флигель новой постройки, с большими квартирами с очень хорошей отделкой, выстроены вполне удовлетворительно, в капитальных частях прочны и при правильном и своевременном ремонте могут служить залогом на срок по уставу. В представленную опись не введены: мансардный этаж углового дома, как имеющий окна, выступающие за 45 гр. уклон крыши и 5-этажный флигель, как превышающий полуторную среднюю ширину двора»¹⁷.

В Описи с оценкой дома Товарищества от 12 октября 1911 г. содержатся следующие сведения:

«Лит. А. Угловой 5-этажный на нежилом подвале дом (6-й мансардный этаж не принят). Площадь основания 243 кв. саж. Лестницы каменные обыкновенные – 12, парадные – 19,3, подвальные – 2,3. Балконы открытые – 35. Ворота железные – 1. Ванны с котлами – 20. Подъемные машины – 2. Отопление водяное и паровое. Площадь основания – 243 кв. саж. Оценка 180 809 р. 74 к.

Лит. В. Каменный 4-х этажный на нежилом подвале флигель по соседней границе двора (5-й этаж не принят). Лестницы каменные обыкновенные – 8,2, подвальные – 0,8. Балконы открытые – 3. Отопление водяное и паровое. Площадь основания 23 кв. саж. Оценка 17 602 р. 93 к.

Оценка всех домов 198 411 р. Земли под строениями и лицевой на 30 саж. глубину угловая 311,32 кв. саж. Оценка земли 11 985 р. 82 к. Всего 210 396 р. 82 к.»¹⁸.

Доходы дома состояли в следующем: в доме 25 квартир, состоящие в основном из 5 - 8 комнат (1 квартира – 9 комнат, и 1 – 2 комнаты, занимаемая Правлением Товарищества), кухни, ванны, передней и 2-х клозетов. В основном квартиры заняты чинами Товарищества. Доход 24 770 р. без дров¹⁹.

После 1917 г. дом был национализирован, заселен по коммунальному типу и стал постепенно приходить в упадок.

¹³ Исаченко В. Г. Алексей Зазерский. / Зодчие Санкт-Петербурга. Век XIX-XX. СПб. Лениздат. 1997. С. 898.

¹⁴ Там же. С. 899.

¹⁵ Интернет-ресурс CITYWALLS. Жилой дом СПб Товарищества для устройства постоянных квартир. URL: <https://www.citywalls.ru/house6102.html>.

¹⁶ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 4976. 1879–09.08.1917 гг. 66 дд. - О залоге имущества Ф.Е.Юнкером; И.А.Алексеевым; Санкт-Петербургским Товариществом для устройства постоянных квартир по Б.Посадской ул., 1 и М.Посадской ул., 10. Л. 33.

¹⁷ Там же. Л. 34.

¹⁸ Там же. Л. 35-40.

¹⁹ Там же. Л. 42.

В 1-м этаже до 1917 г. размещался книжный магазин «Юный читатель». Здесь же в 1916 г. находился 163-й городской лазарет в память полковника Шалевина.

В квартире № 11 в 1930-е гг. жил писатель и литературовед В.А. Мануйлов, являлся автором научно-популярной биографии и первой «летописи» жизни М.Ю. Лермонтова.

В квартире № 30 в 1930 – 1945 гг. проживал Н.П. Акимов, режиссер и художник, с 1935 г. – художественный руководитель Ленинградского театра комедии.

В 1930-е гг. в доме жил Н.С. Рабинович, один из создателей советской дирижерской школы, в 1950 – 1957 гг. – главный дирижер Большого симфонического оркестра Ленинградского радиокомитета²⁰.

С весны по осень 2020 года в рамках проекта «Витражи Петербурга. Инвентаризация 2019-2020» было проведено обследование территории Петроградского района. Одним из итогов инвентаризации витражей в Петроградском районе было их выявление и описание:

«Посадская Малая ул., 10 / Посадская Большая ул., 1. Витражи. Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир, гражданский инженер Зазерский А. И., 1910. Выявленный объект культурного наследия.

Свинцово-паечные витражи сохранились в центральной парадной по М. Посадской ул. на промежуточных площадках лестницы между 3-4 и 4-5-м этажами. На площадках находятся по три окна, глухая полуциркулярная фрамуга центрического типа с витражным остеклением — над средним. Рисунок витража геометрический: по верхнему краю витражного заполнения проходит полоса из желтого кафедрального стекла, на которой располагаются 8 голубых рюмочных плиток. Заполнение поля фрамуги из бесцветных рифленых стекол. В витраже 3-4-го этажа имеются выбоина и трещина в двух стеклах. Стекла испачканы краской. Оконные рамы на других витражах сохранили фурнитуру. Февраль 2020»²¹.

В 2001 г. дом включён в «Список выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

В 2003 г. ООО «Архитектурное бюро «ТРАДИЦИЯ» выполнило проект устройства входной зоны в помещение 8-Н, по адресу: СПб, ул. Большая Посадская, д. 1/10, вх. № КГИОП №3-6116 от 08 октября 2003 г.²² Проект был согласован КГИОП, проектные решения осуществлены. В период с 2003 по 2012 гг. нумерация помещений была изменена, и пом. 8-Н, располагавшееся на 1-м этаже угловой части здания, было присоединено к пом. № 1-Н, объединившее помещения подвального и 1-го этажей. Точная датировка изменения нумерации помещений не выявлена.

В 2021 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЛенСтройУправление» (ООО «ЛСУ») была проведена государственная историко-культурная экспертиза выявленного объекта культурного наследия «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Посадская Большая ул., 1; Посадская Малая ул., 10, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Аттестованный Минкультуры России эксперт по

²⁰ Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСтройУправление» (ООО «ЛСУ»). Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Посадская Большая ул., 1; Посадская Малая ул., 10, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Аттестованный Минкультуры России эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Штиглиц Маргарита Сергеевна. 2021 г. Интернет-ресурс <https://kgiop.gov.spb.ru/>.

²¹ Витражи в России. Посадская Малая ул., 10 / Посадская Большая ул., 1. Витражи. URL: https://vitroart.ru/articles/SPb_stained_glass/М_Посадская_10-Б_Посадская_1/.

²² Сектор хранения документированной информации Отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП. П. 1500 Б. Пр. 677.

проведению государственной историко-культурной экспертизы Штиглиц Маргарита Сергеевна)²³.

В 2023 г. КГИОП выпустил Распоряжение № 691-рп от 03.08.2023 г. «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 «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия», на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 18.11.2021 № 01-84-125/21-0-0), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 01.06.2023 № 02-03-3/2023.

Объект культурного наследия был зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия на основании Приказа Минкультуры России от 5 июня 2024 г. № 152363-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», 1910–1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.».

Здание до наших дней было сохранилось без существенных утрат; по всей вероятности, была утрачена часть балконов, а также часть балконных ограждений, которые в послевоенное время были заменены на современные. В настоящее время дом сохраняет функциональное назначение жилого многоквартирного дома с нежилыми помещениями.

²³ Интернет-ресурс <https://kgiop.gov.spb.ru/>.

Историческая иконография.



Ил. 1. План Санкт-Петербурга 1737 г. Фрагмент. URL: <https://retromap.ru/>



Ил. 2. План Петербурга, снятый инженер-поручиком И.Г. Зихгеймом в 1738 г. Фрагмент. Типографская копия кон. XIX в.

На карте указан исследуемый участок

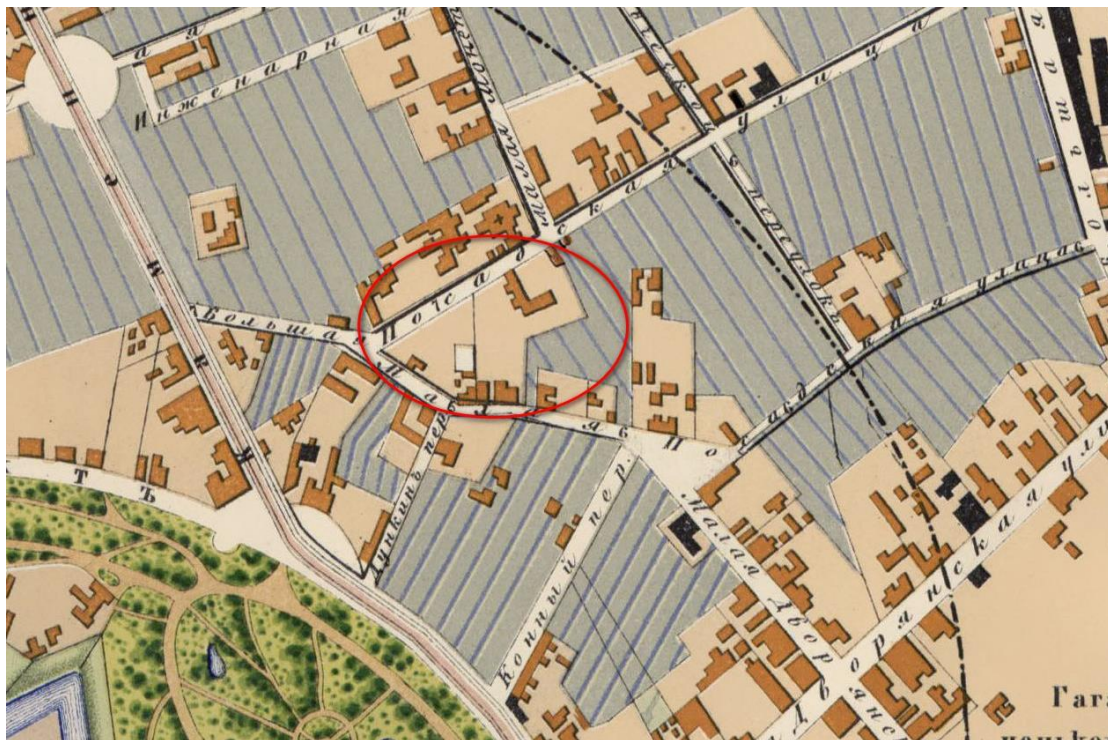


Ил. 3. Санкт-Петербург. Академический план Трускотта. Фрагмент. 1753 г. URL: <https://retromap.ru/>

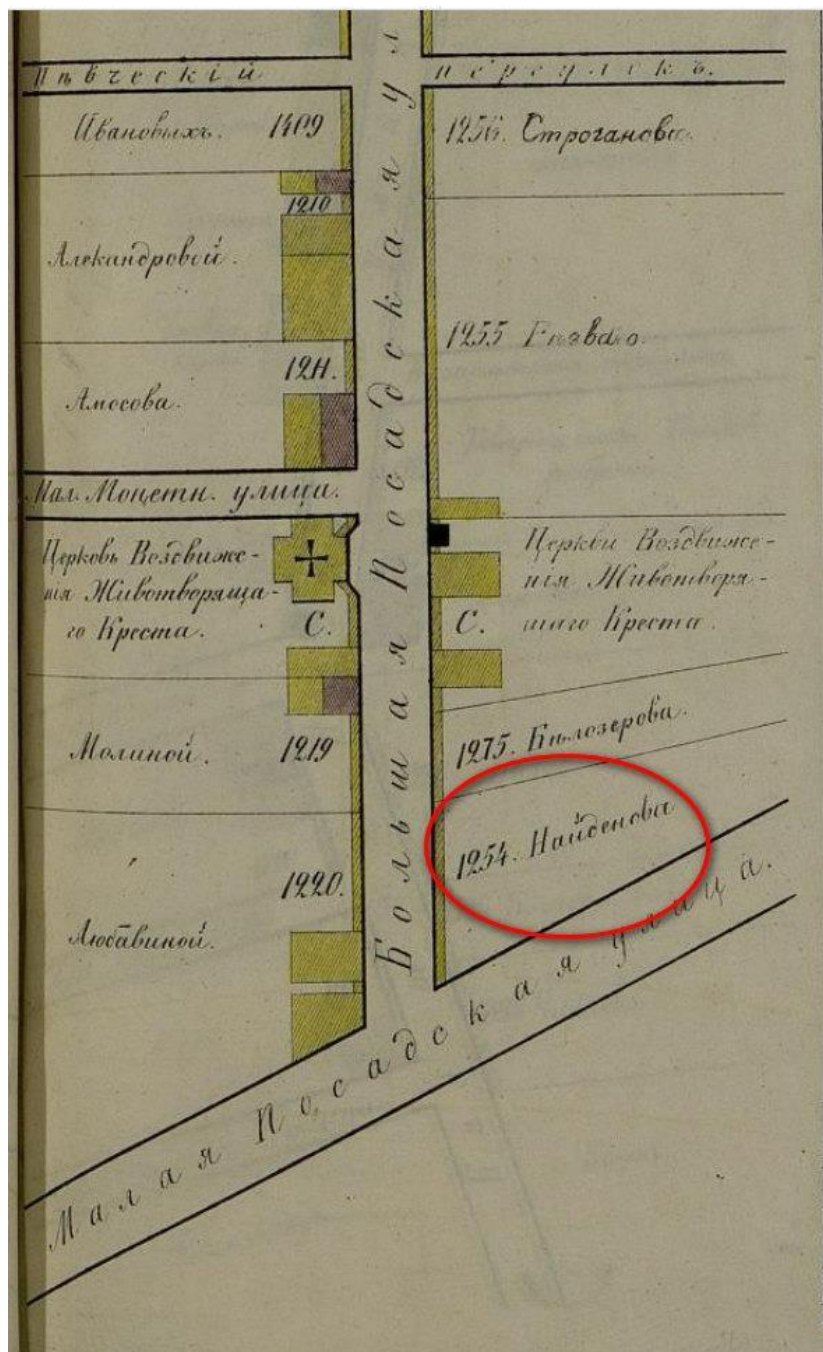


Ил. 4. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 г. генерал-майора Шуберта. Фрагмент. URL: <https://retromap.ru/>

На карте указан исследуемый участок



Ил. 5. План Петербургской части города С. Петербурга с показанием вновь предполагаемого урегулирования улиц. 1861 г. Фрагмент. URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1861/



Ил. 6. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / Сост. Н. Цылов. [Санкт-Петербург], 1849. С. 615.



Ил. 7. План С. Петербурга, составленный по новейшим сведениям. С. Петербург. Издание картографического заведения А. Ильина. Фрагмент. 1880 г. URL: <https://retromap.ru/>

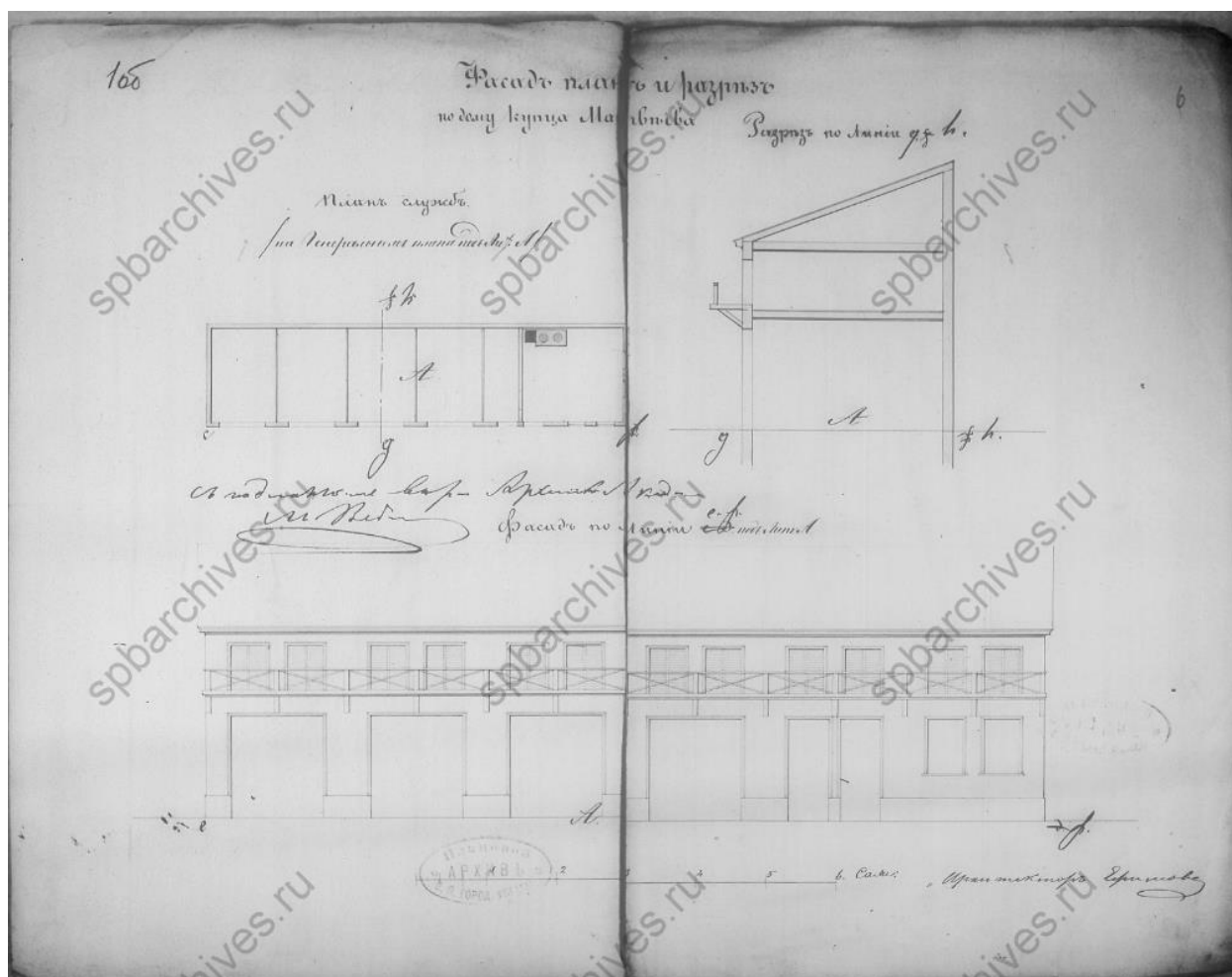


Ил. 8. Топоъемка Ленинграда. 1934 г. Фрагмент. Интернет-ресурс <https://kgiop.gov.spb.ru/>¹.

¹ Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., 1/10, литера А: «Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир» (Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., 1/10, литера А) (реставрация и ремонт лицевых и дворовых фасадов)», выполненной АО «Фирма «Пик» в 2024 г. (шифр ПД-15МКД-2024-22/04/2024). 2025 г. Аттестованные Минкультуры эксперты по проведению государственной историко-культурной экспертизы Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

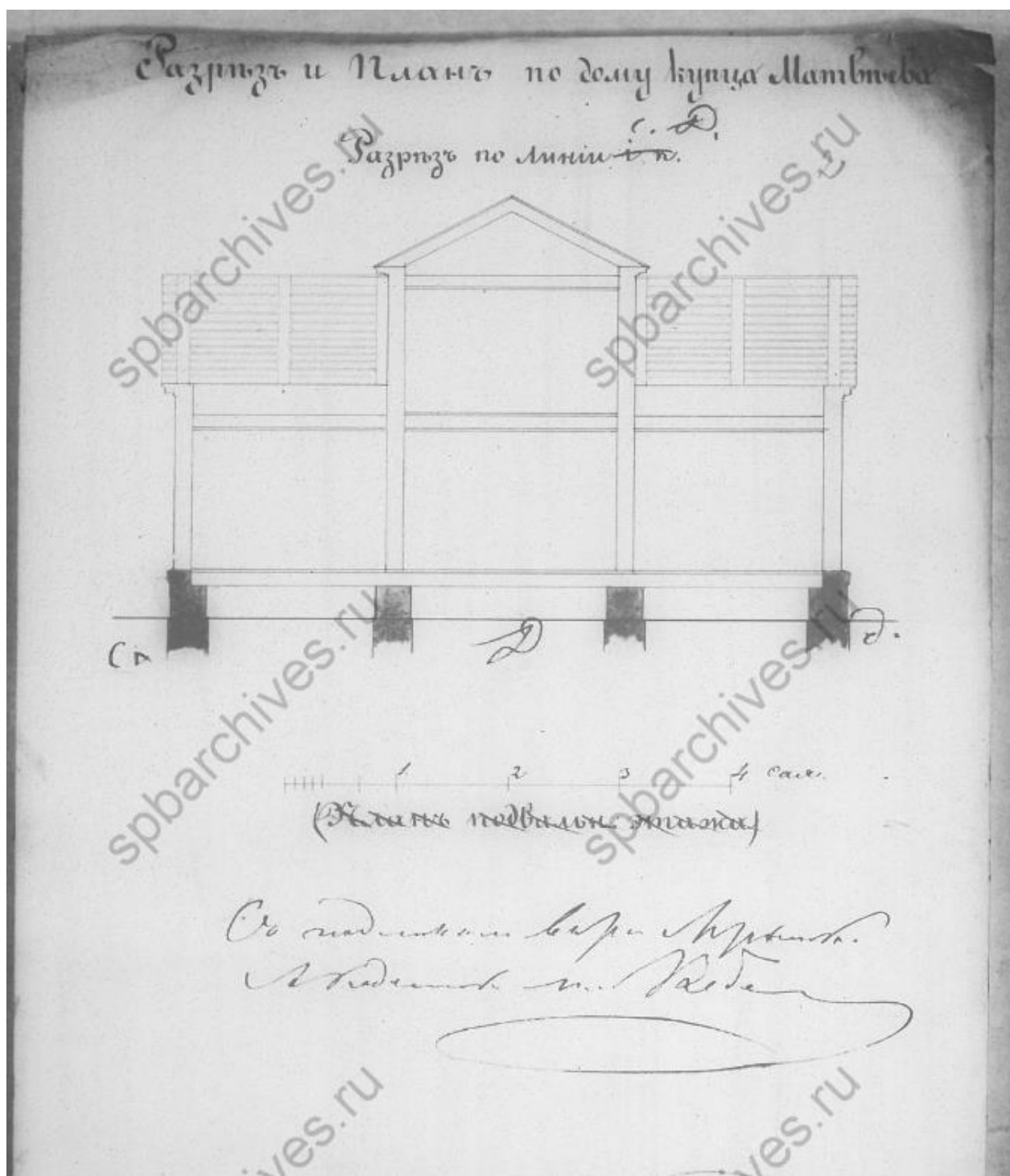


Ил.9. Топоъемка Ленинграда. 1980-е гг. Фрагмент Интернет-ресурс <https://kgior.gov.spb.ru/>².

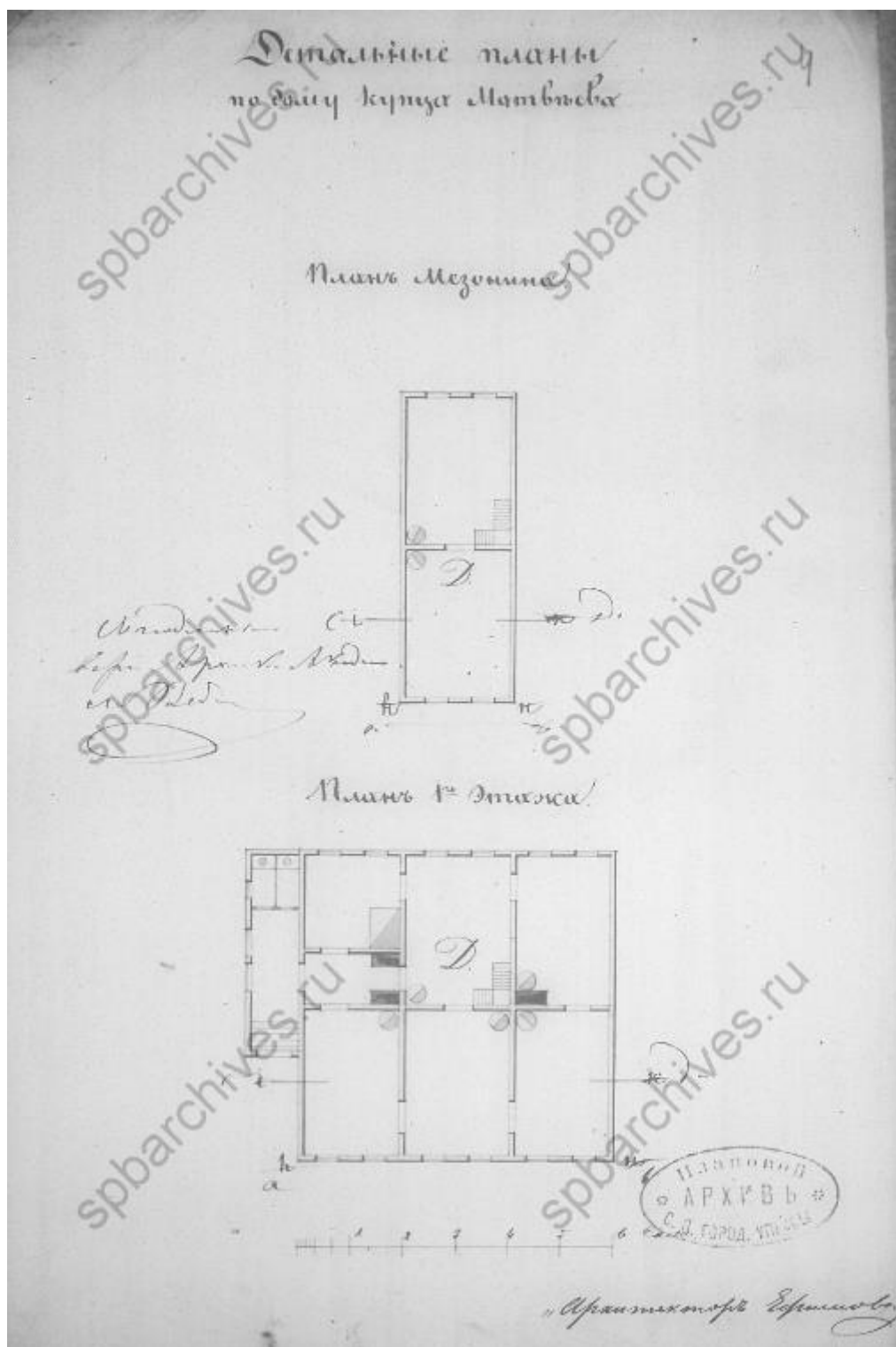


Ил. 10. Фасад, план и разрез дома купца Матвеева. План служб. лит. А. Разрез. Фасад дома лит. А. Арх. Ефимов. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 1.– 1 об.

² Там же.

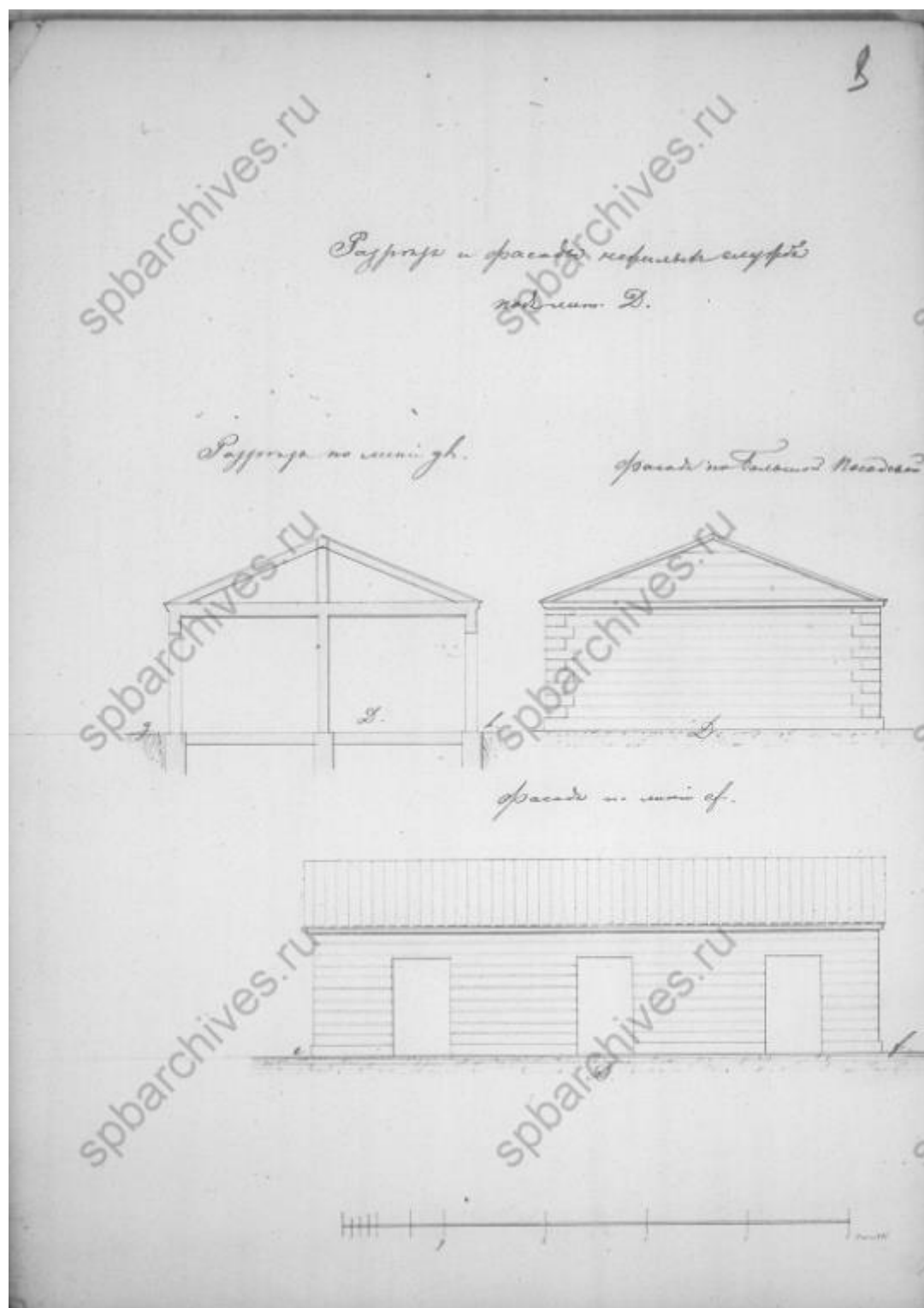


Ил. 11. Разрез и план дома купца Матвеева. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 2.

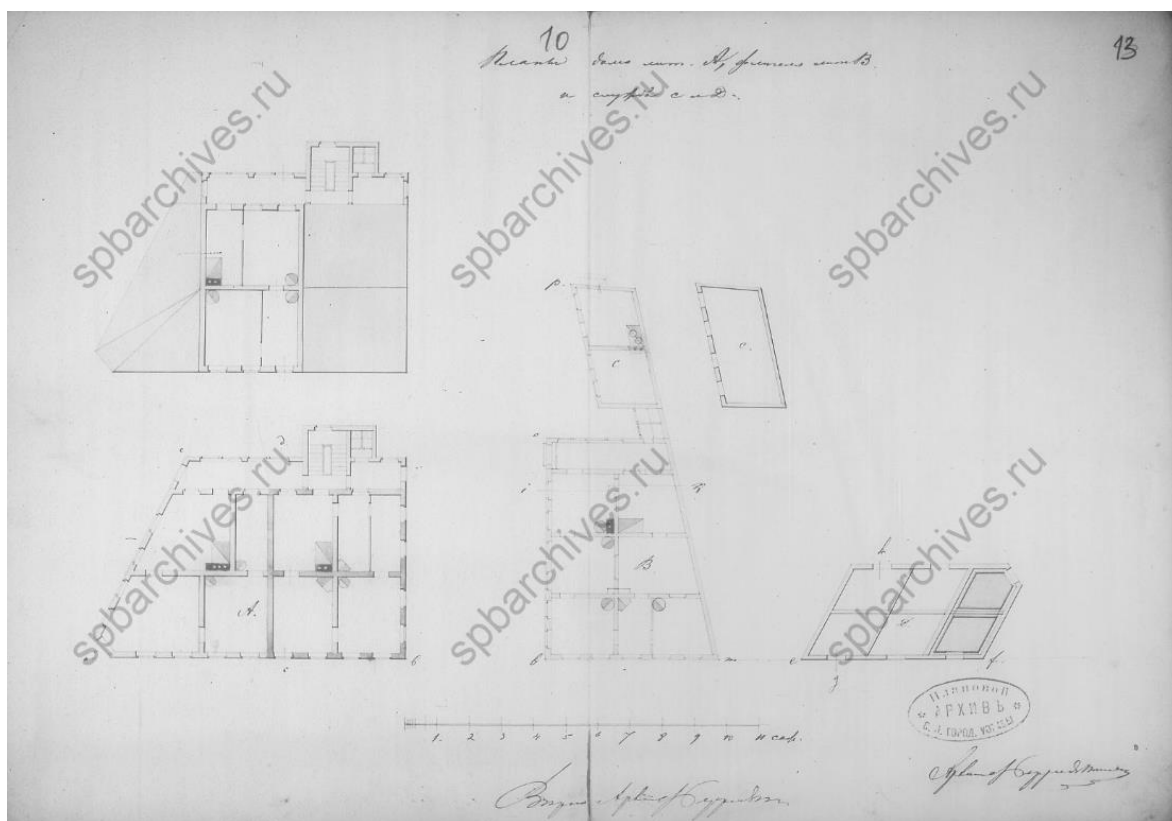


Ил. 13. Детальные планы дома купца Матвеева лит. Д. План мезонина. План 1-го этажа. Арх. Ермолов. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 4.

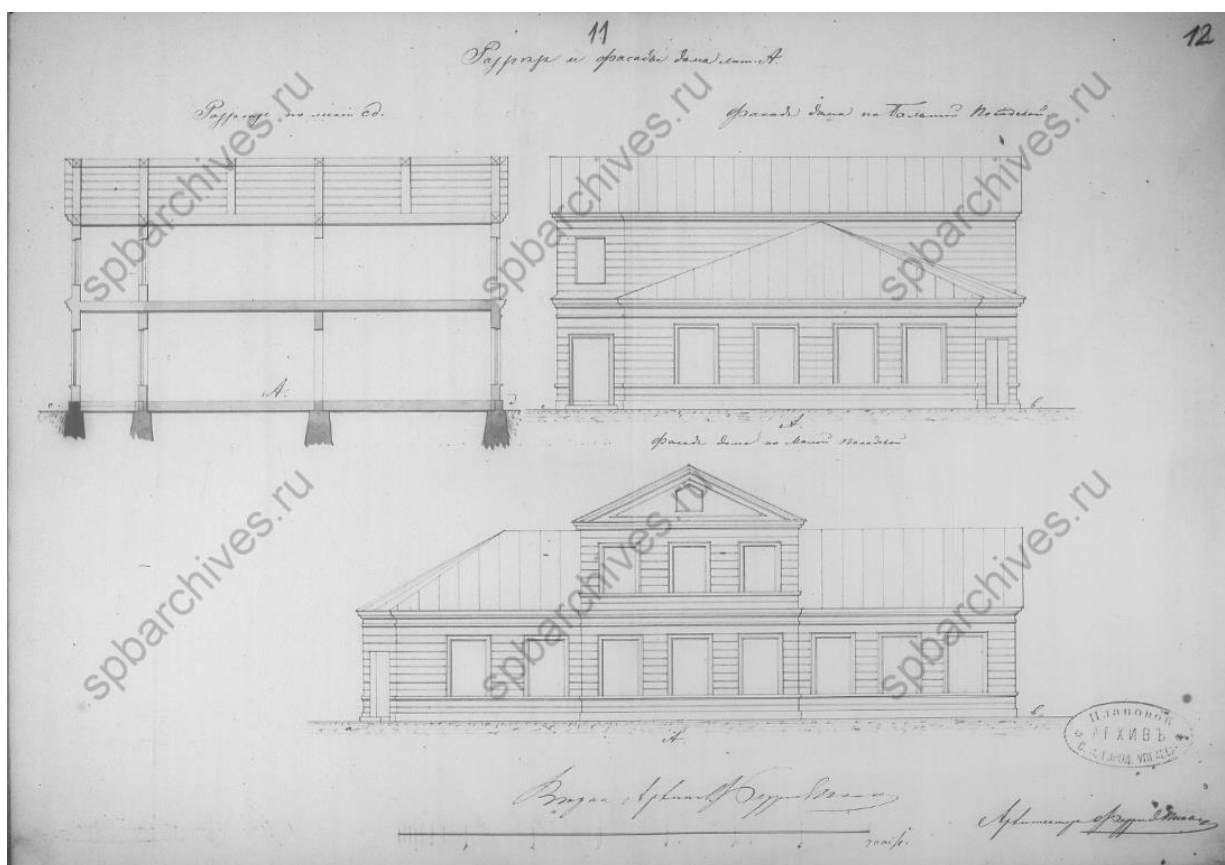
Ил. 14. План двора жены акцизного крестьянина И. Я. Матвеевой в 4 кв. Петербургской части под № 1/10. 1860 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 7 об.



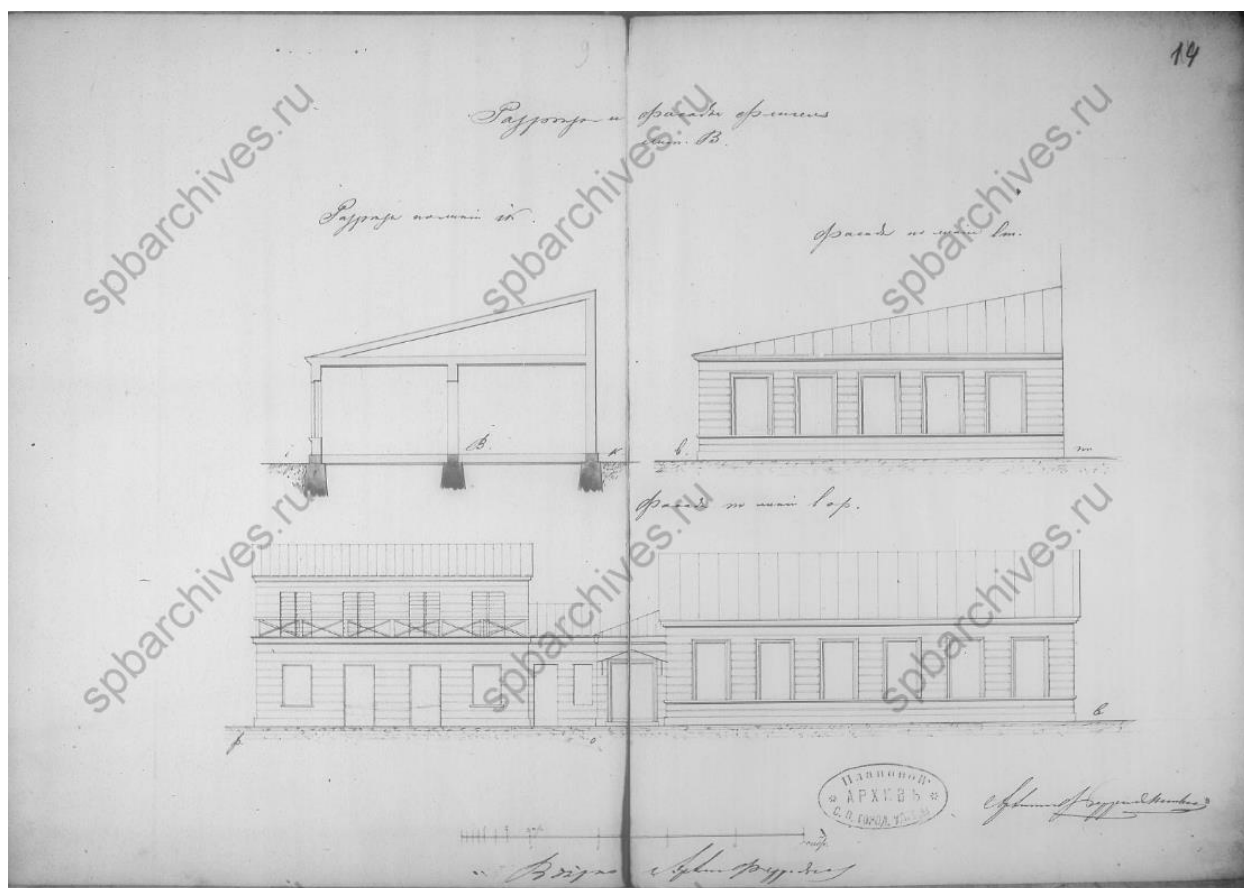
Ил. 15. Разрез и фасад нежилых служб лит. Д. 1860 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 8.



Ил. 16. План дома лит. А, флигеля лит. А и служб лит. С и Д. 1860 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 10, 13.

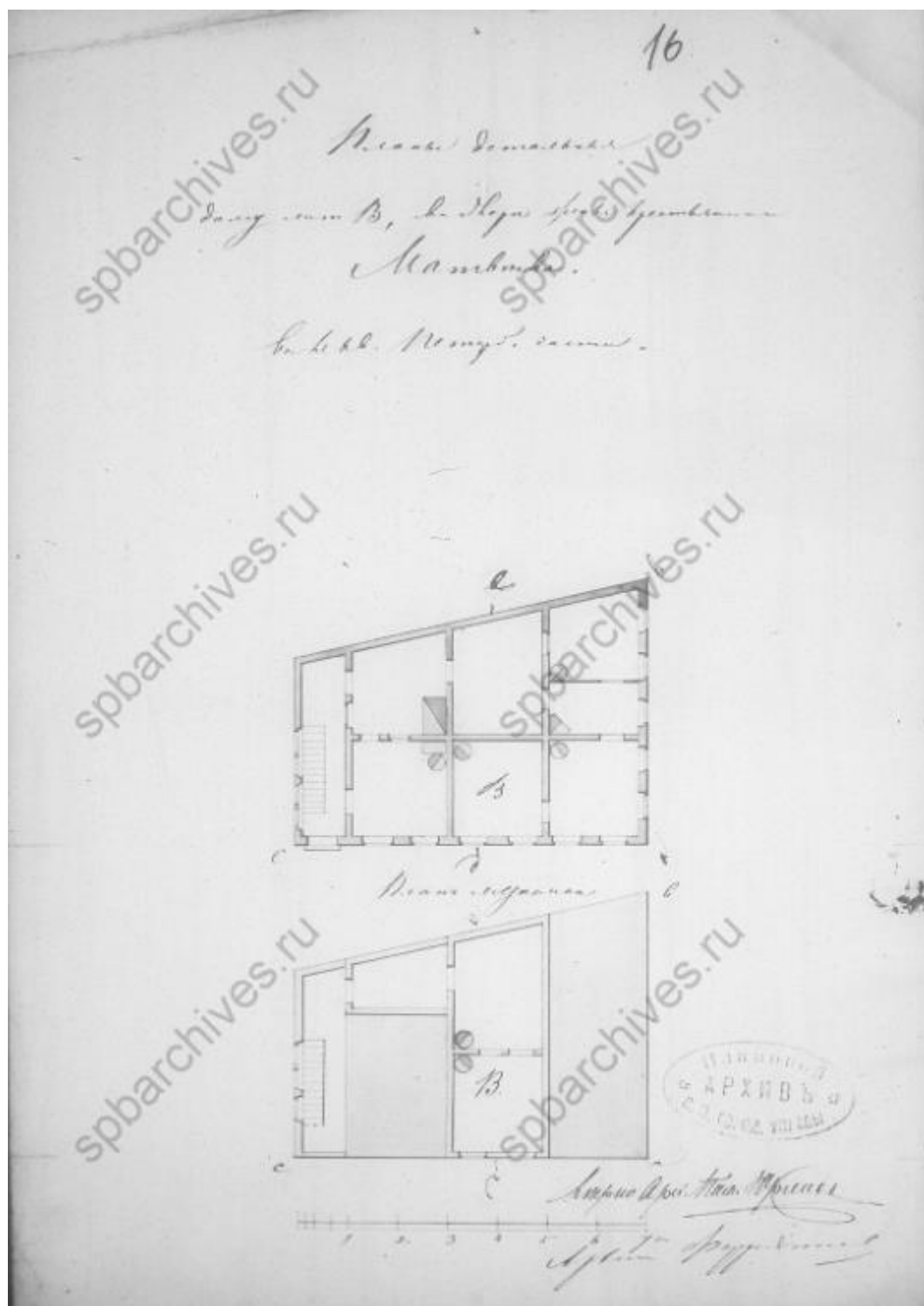


Ил. 17. Разрез и фасад дома по Большой Посадской и Малой Посадской лит. А. 1860 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 11-12.

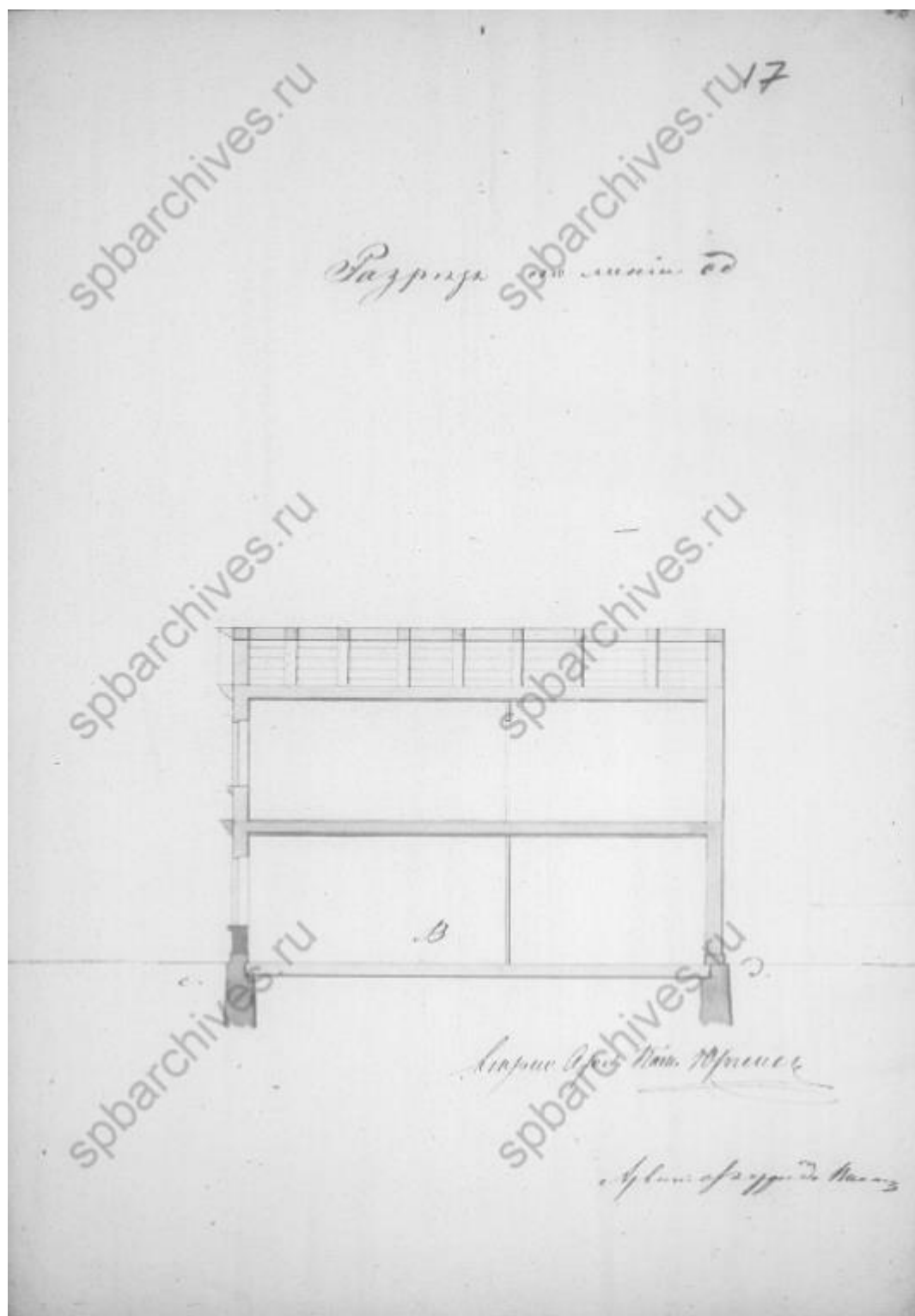


Ил. 18. Разрез и фасад флигеля лит. В. 1860 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 9.

Ил. 19. План двора жены акцизного крестьянина И. Я. Матвеевой в 4 кв. Петербургской части под № 1/10. 1860 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 15 об.



Ил. 20. План дома лит. В во дворе жены крестьянина И. Я. Матвеевой, в 4 кв. Петербургской ч. План мезонина. 1860 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 16.

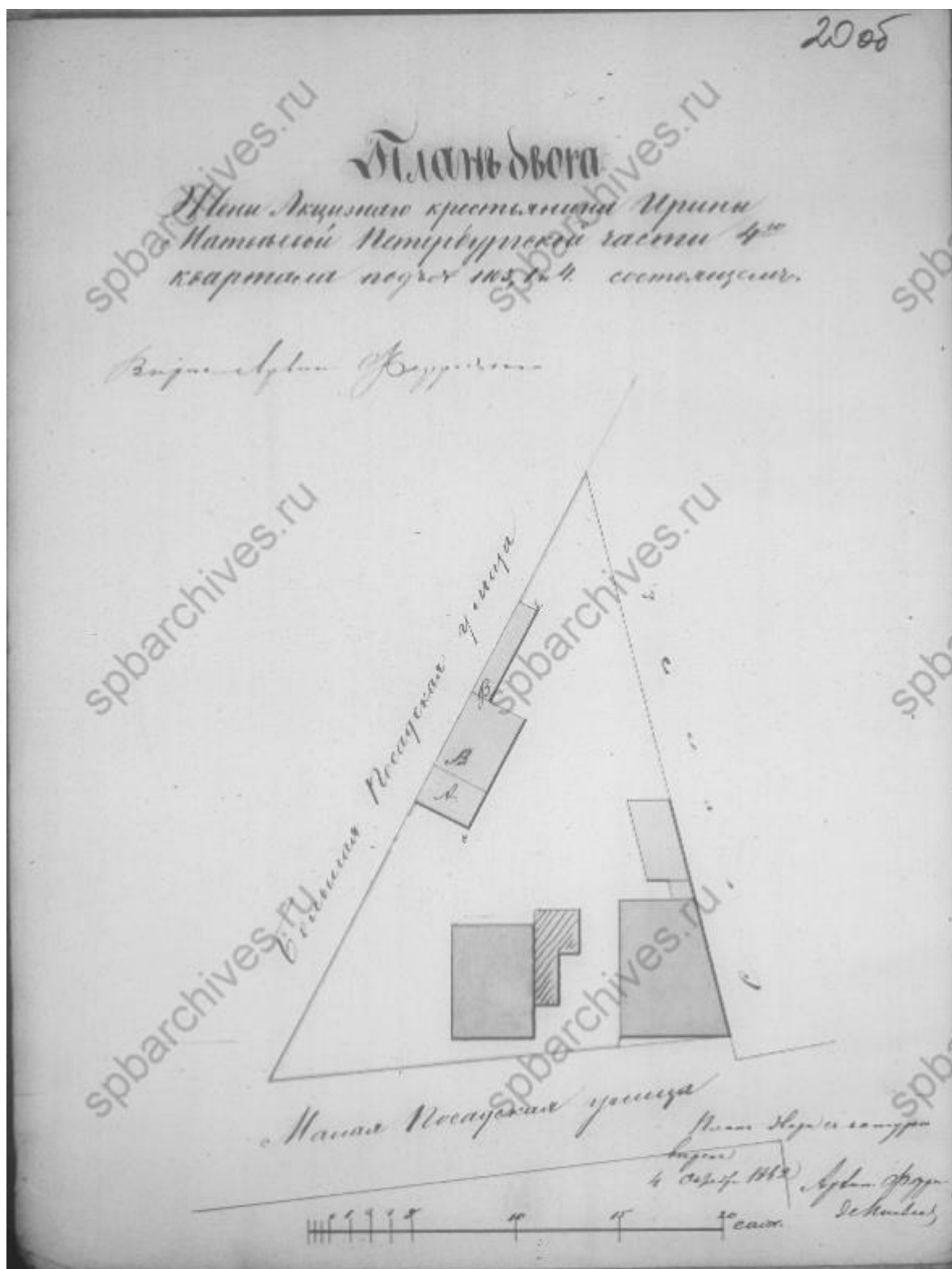


Ил. 21. Разрез дома лит. В. 1860 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 17.

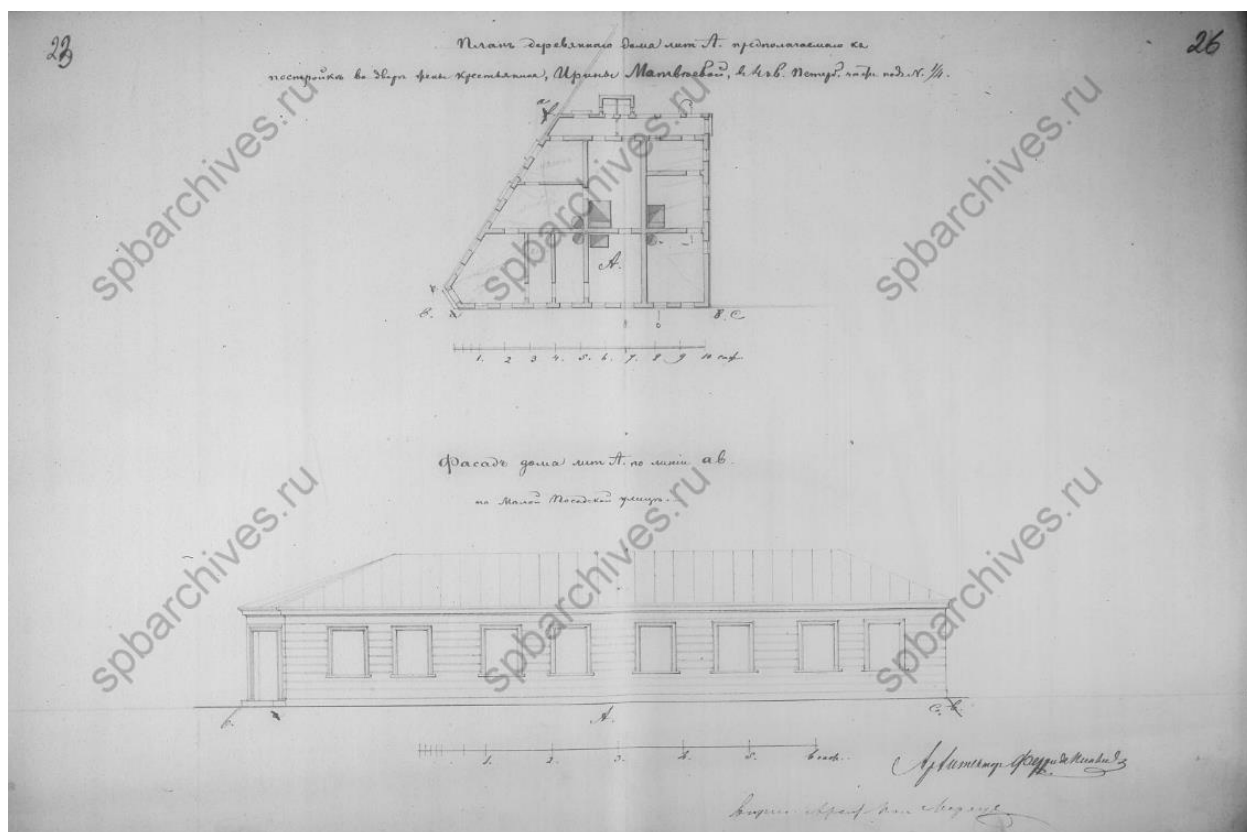


Ил. 22. Фасад дома лит. В по Малой Посадской улице. 1860 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 18.

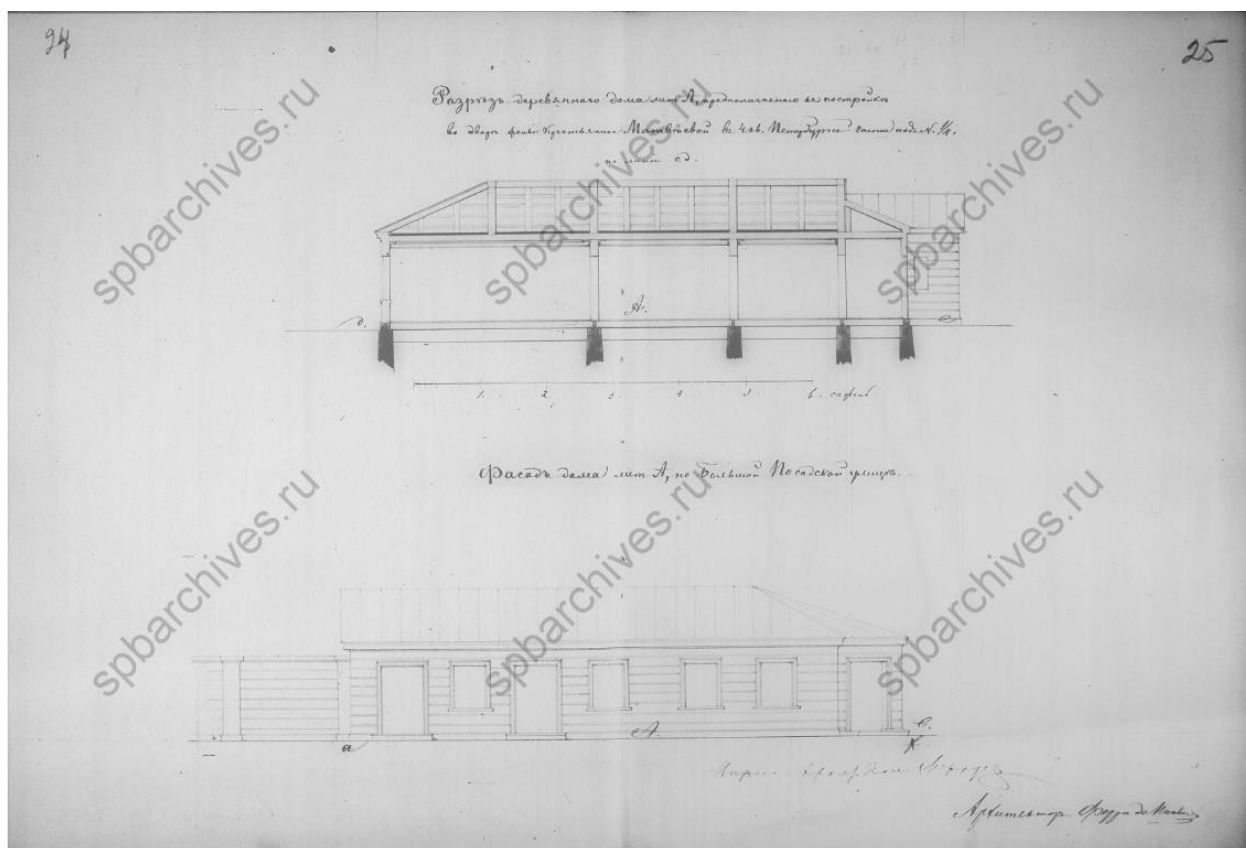
Ил. 23. Фасад дома лит. В по линии с-f во дворе жены крестьянина И. Я. Матвеевой, в 4 кв. Петербургской части под № 1/10. 1860 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 19.



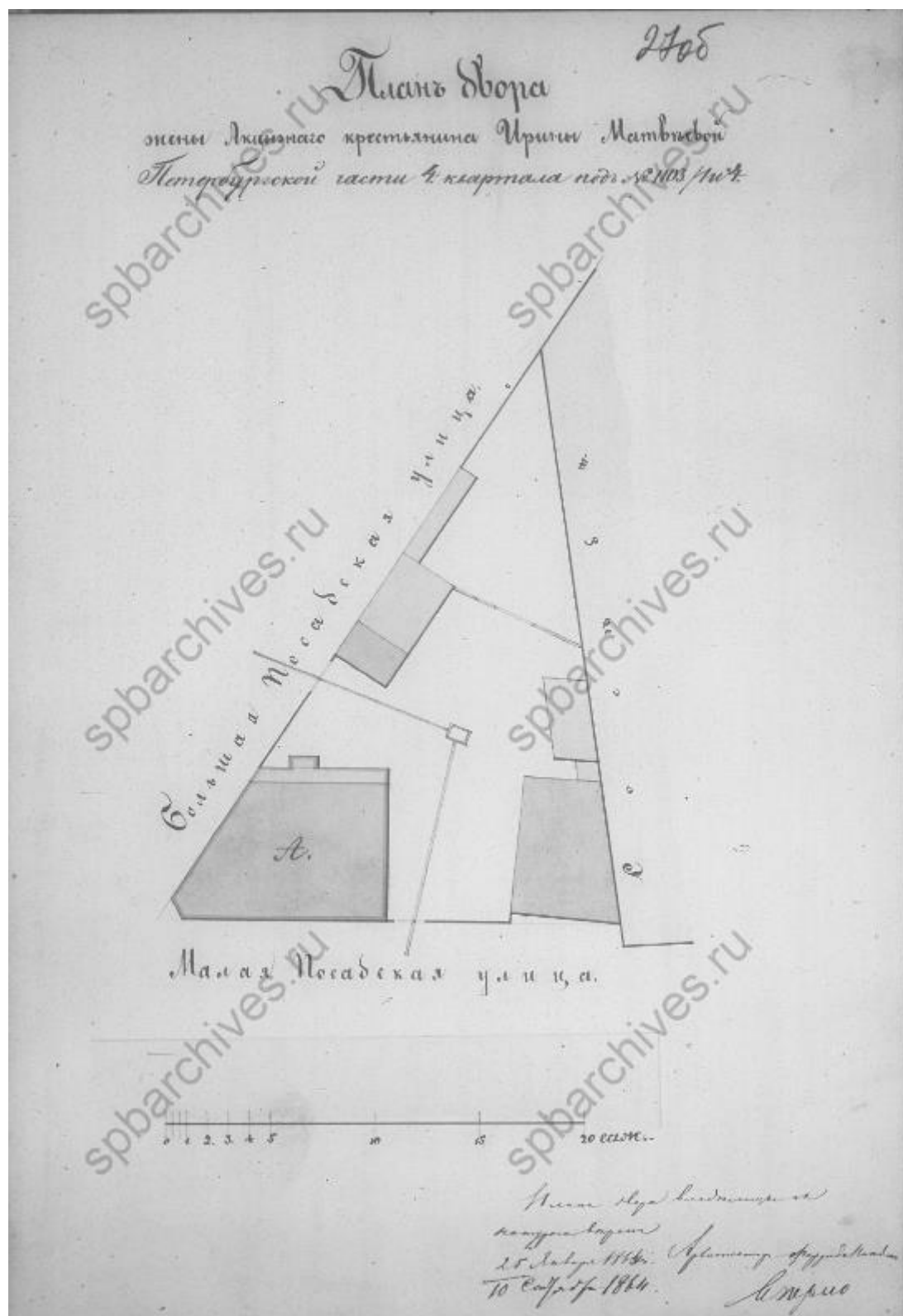
Ил. 24. План двора жены акцизного крестьянина И. Я. Матвеевой в 4 кв. Петербургской части под № 1/10. 1862 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 20 об.



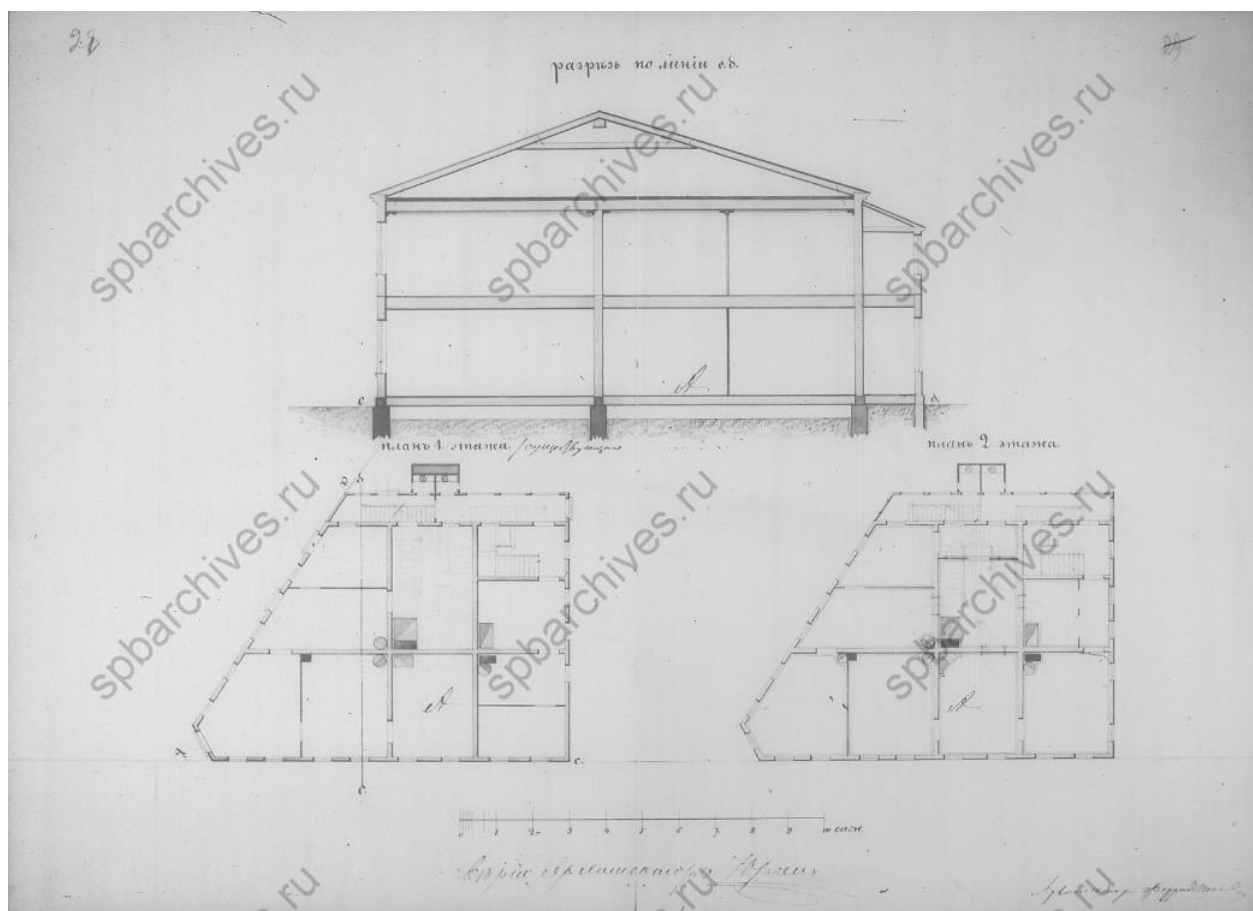
Ил. 27. План деревянного дома лит. А, предполагаемого к постройке во дворе жены крестьянина И. Я. Матвеевой, в 4 кв. Петербургской части под № 1/4. Фасад дома лит. А. по линии а-в по Малой Посадской улице. 1863 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 23, 26.



Ил. 28. Разрез по линии e-d деревянного дома лит. А, предполагаемого к постройке во дворе жены крестьянина И. Я. Матвеевой, в 4 кв. Петербургской части под № 1/4. Фасад дома лит. А. по Большой Посадской улице. 1863 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 24-25.



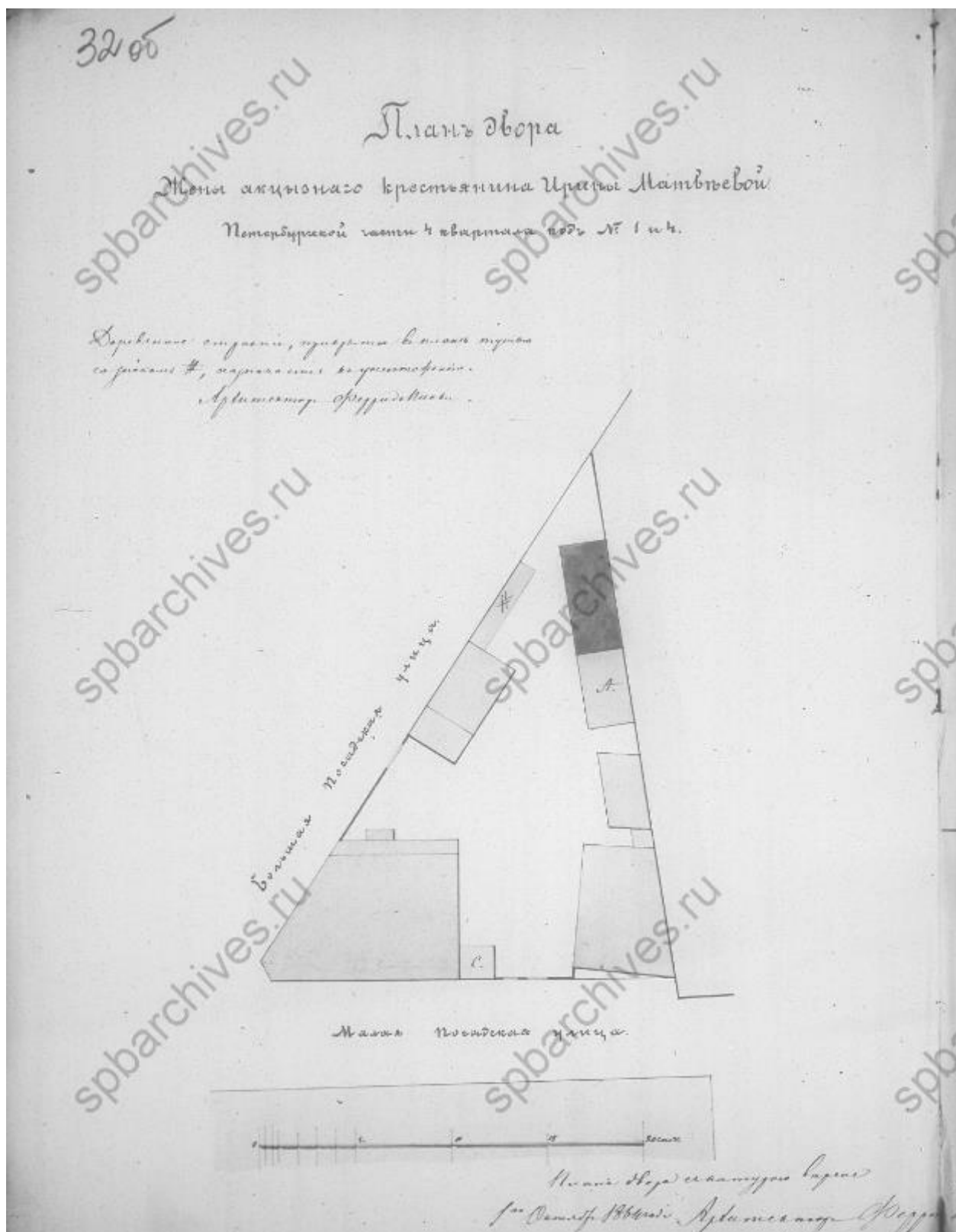
Ил. 29. План двора жены акцизного крестьянина И. Я. Матвеевой Петербургской части 4 кв. под № 1103/1 и 4. Октябрь 1864 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 27 об.



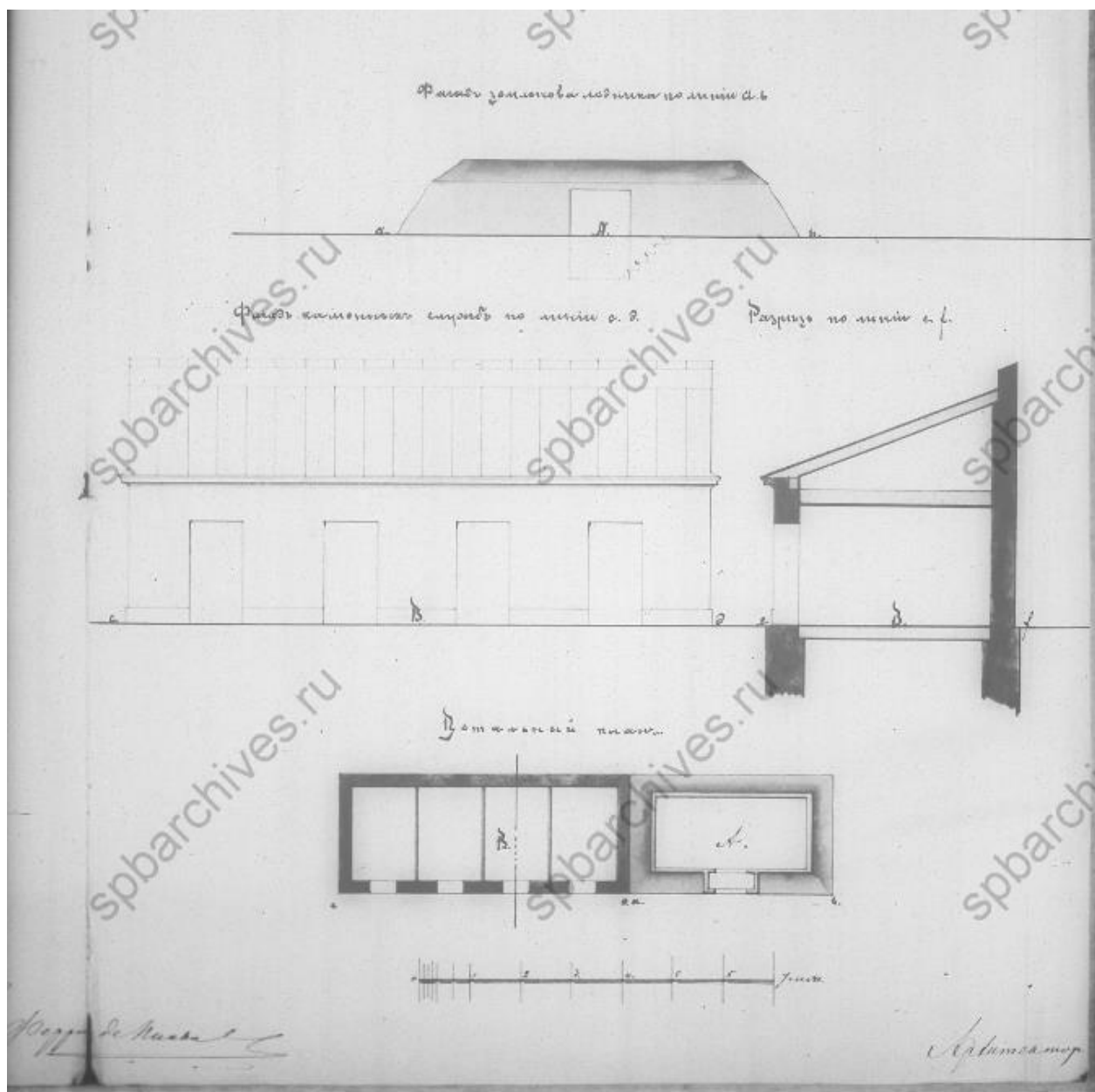
Ил. 30. Разрез по линии с-б и план 1-го (существующего) и 2-го этажей дома лит. А.
Октябрь 1864 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 28.



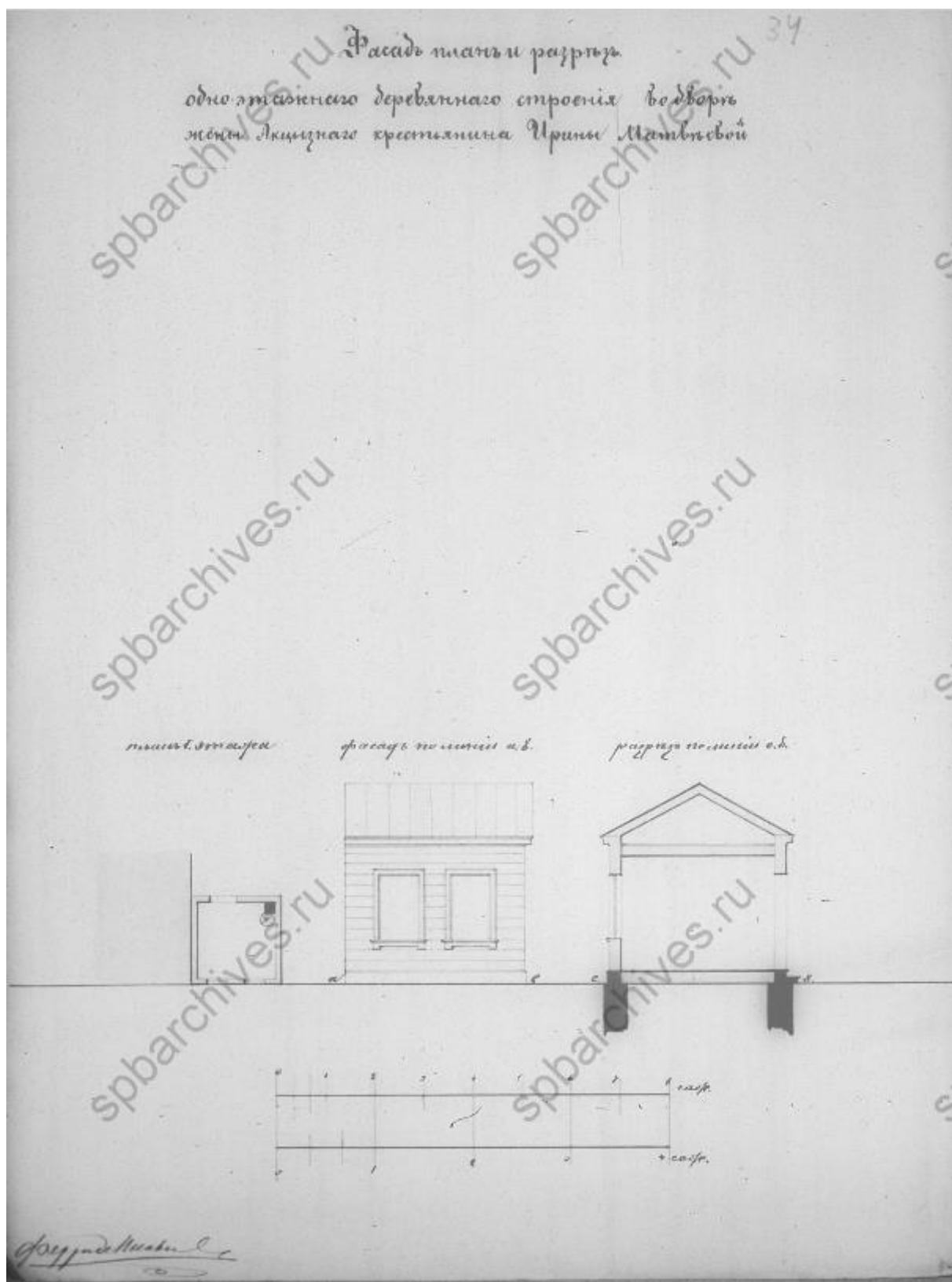
Ил. 31. Фасады двух деревянных домов лит. А и В по линии а-в и в-с. Октябрь 1864 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 30–31.



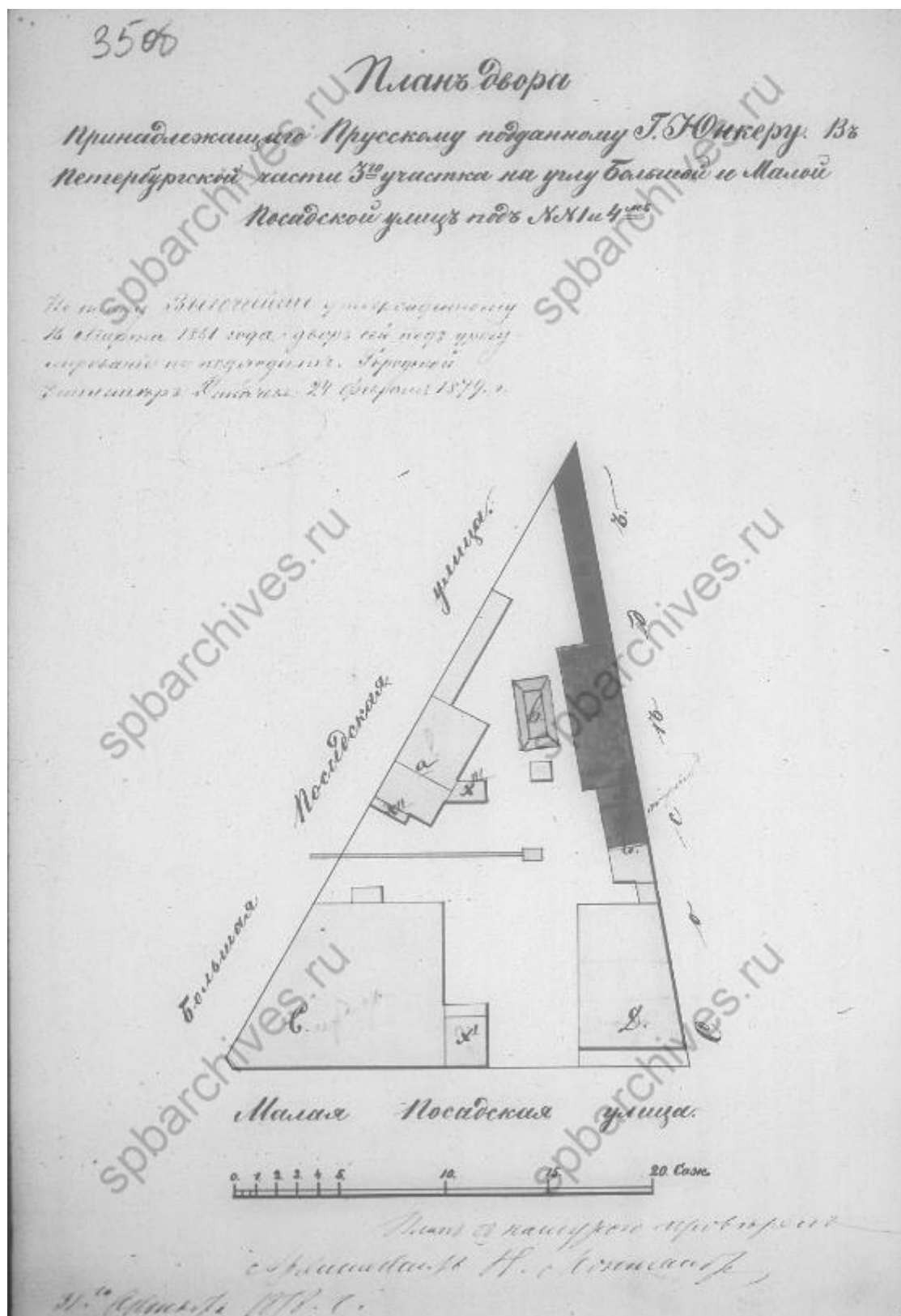
Ил. 32. План двора жены акцизного крестьянина И. Я. Матвеевой, Петербургской части 4 кв. под № 1 и 4. Ноябрь 1864 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 32 об.



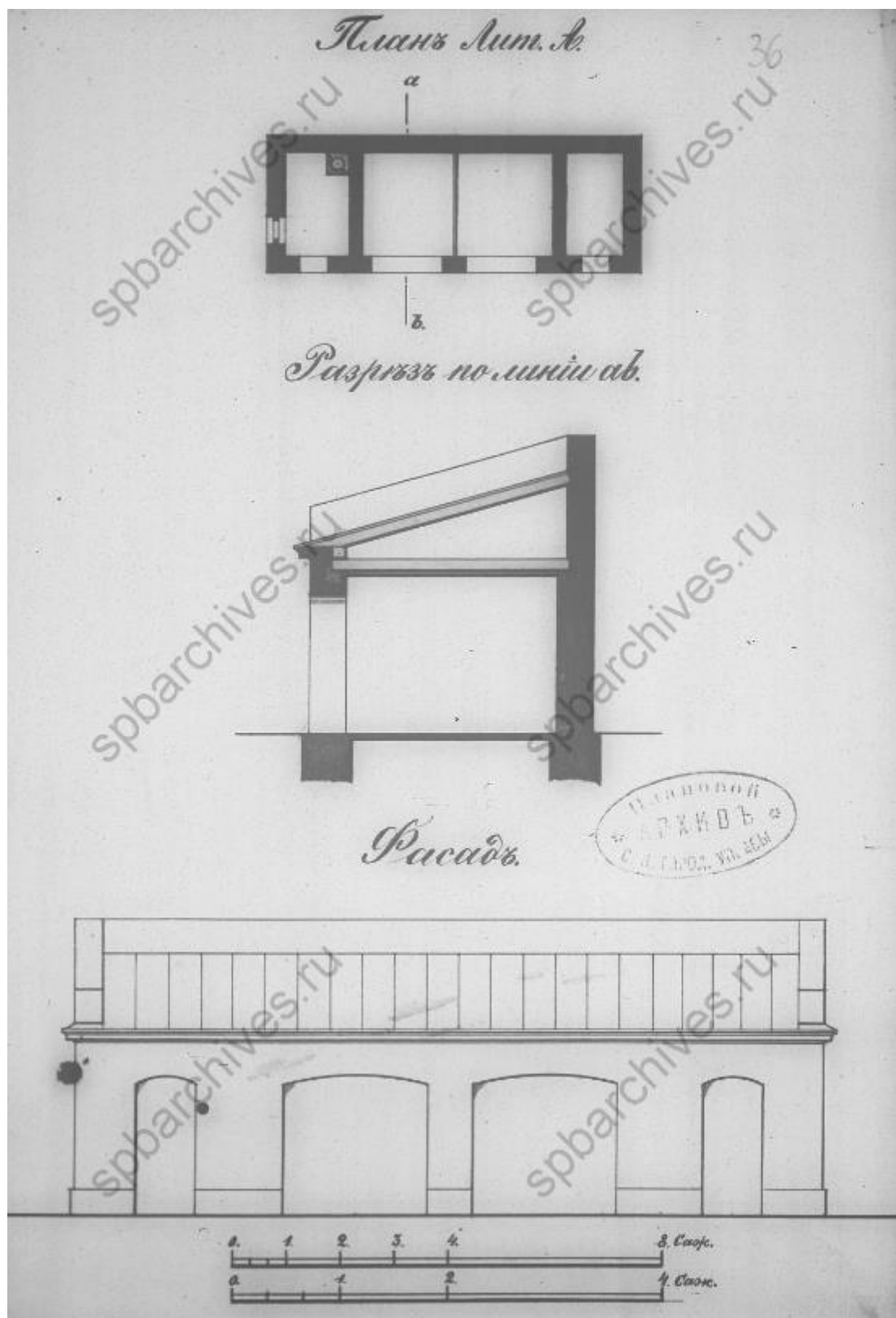
Ил. 33. Фасад земельного ледника лит. А по линии а-в. Фасад каменных служб лит. В. Разрез. План служб лит. В. Ноябрь 1864 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 33.



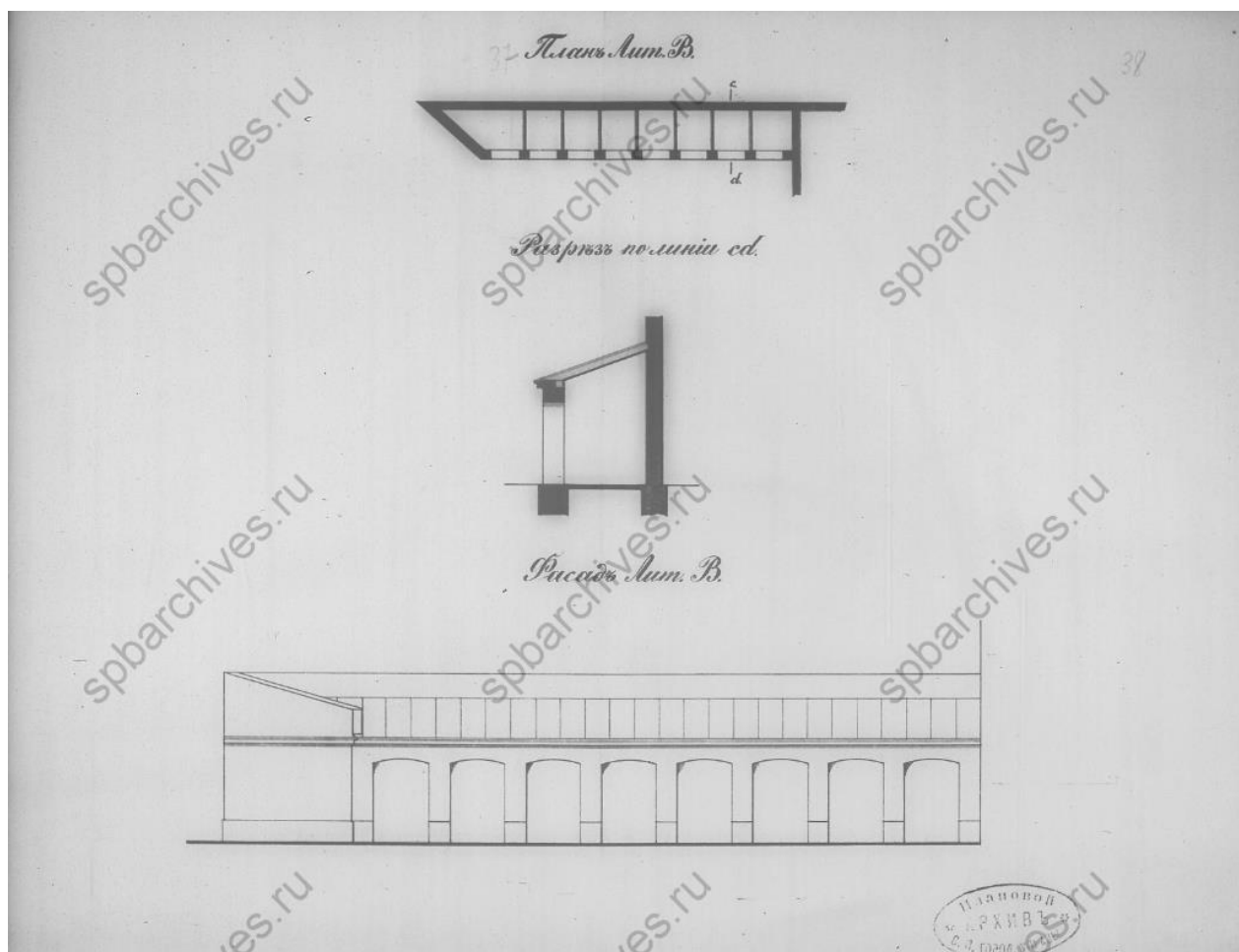
Ил. 34. Фасад. План 1-го этажа и разрез 1-этажного строения. Ноябрь 1864 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 34.



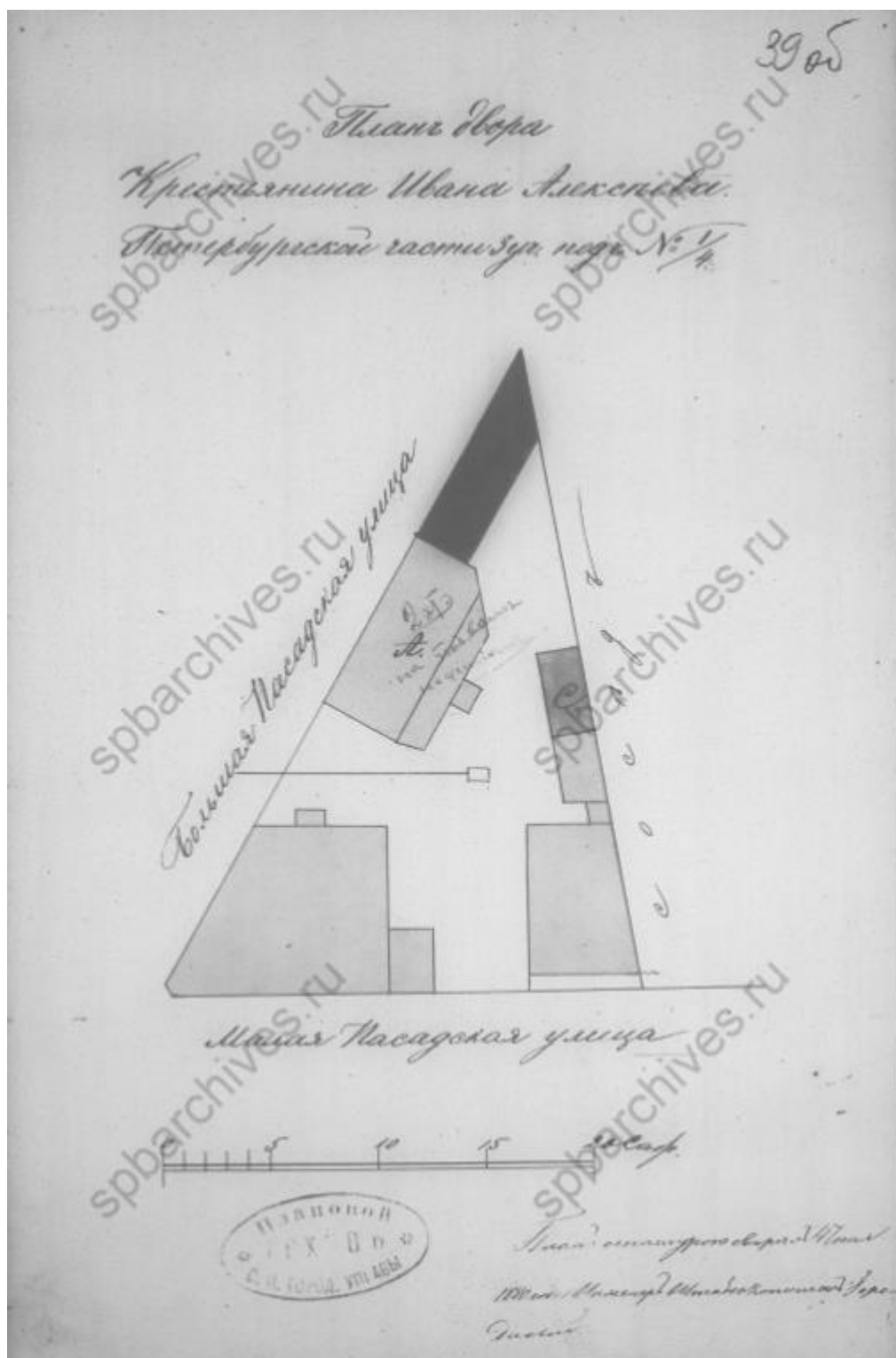
Ил. 35. План двора, принадлежащего прусскому подданному Г. Юнкеру, Петербургской ч. 3 уч. на углу Большой и Малой Посадской улиц под № 1 и 4. 1878 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 35 об.



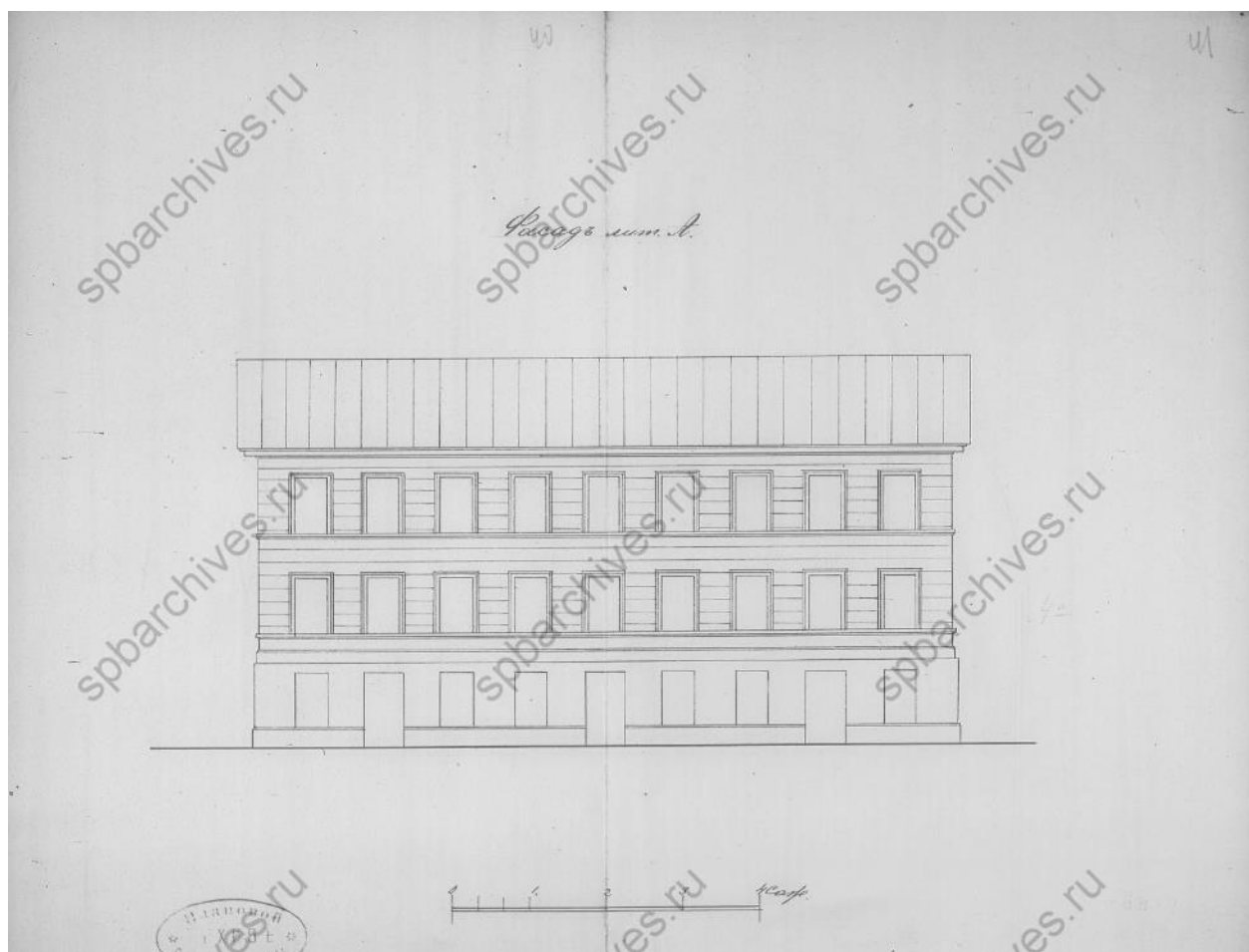
Ил. 36. План нежилых служб лит. А. Разрез по линии а-в. Фасад. 1878 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 36.



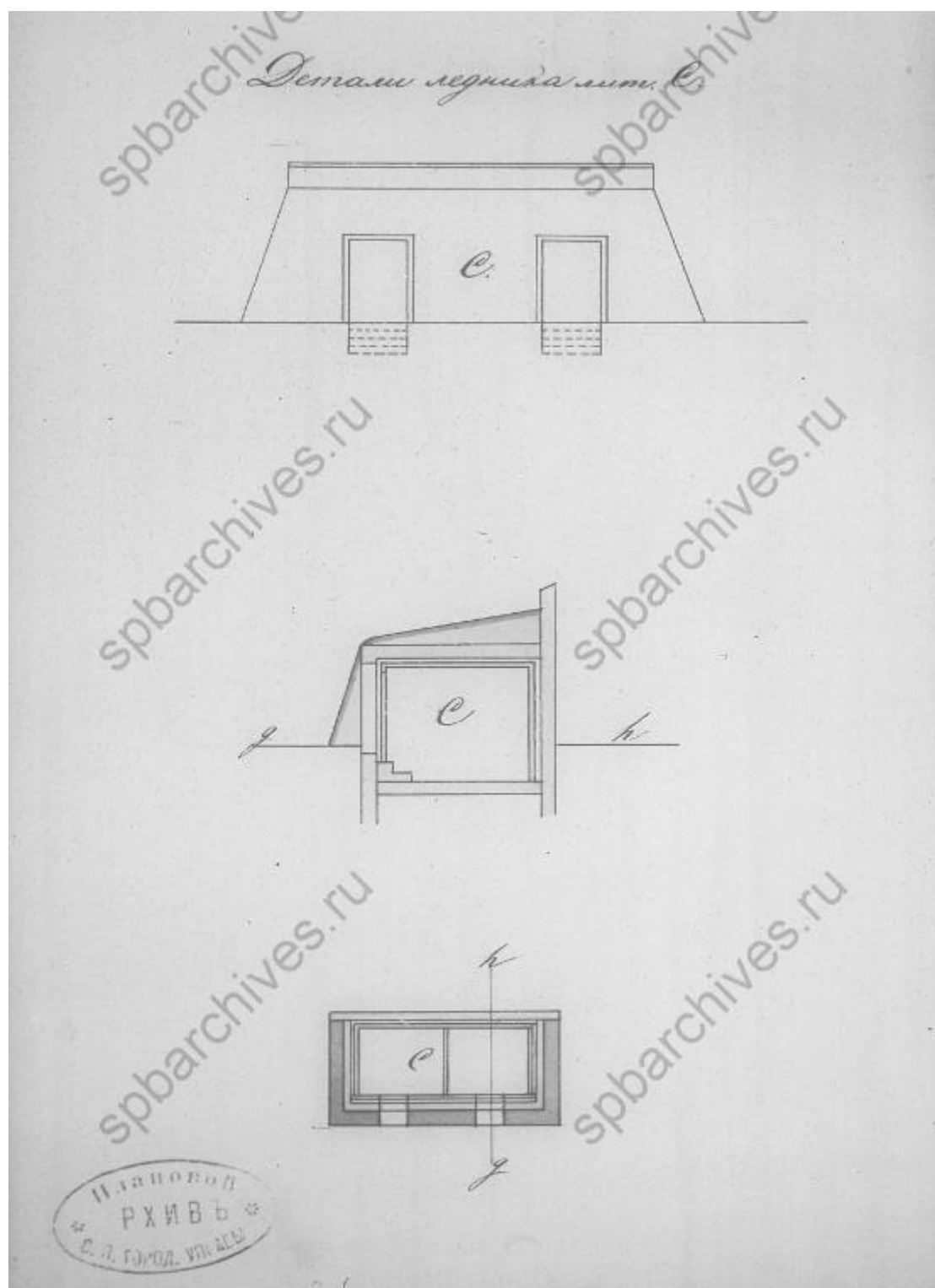
Ил. 37. План нежилых служб лит. А. Разрез по линии с-д. Фасад. 1878 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 37–38.



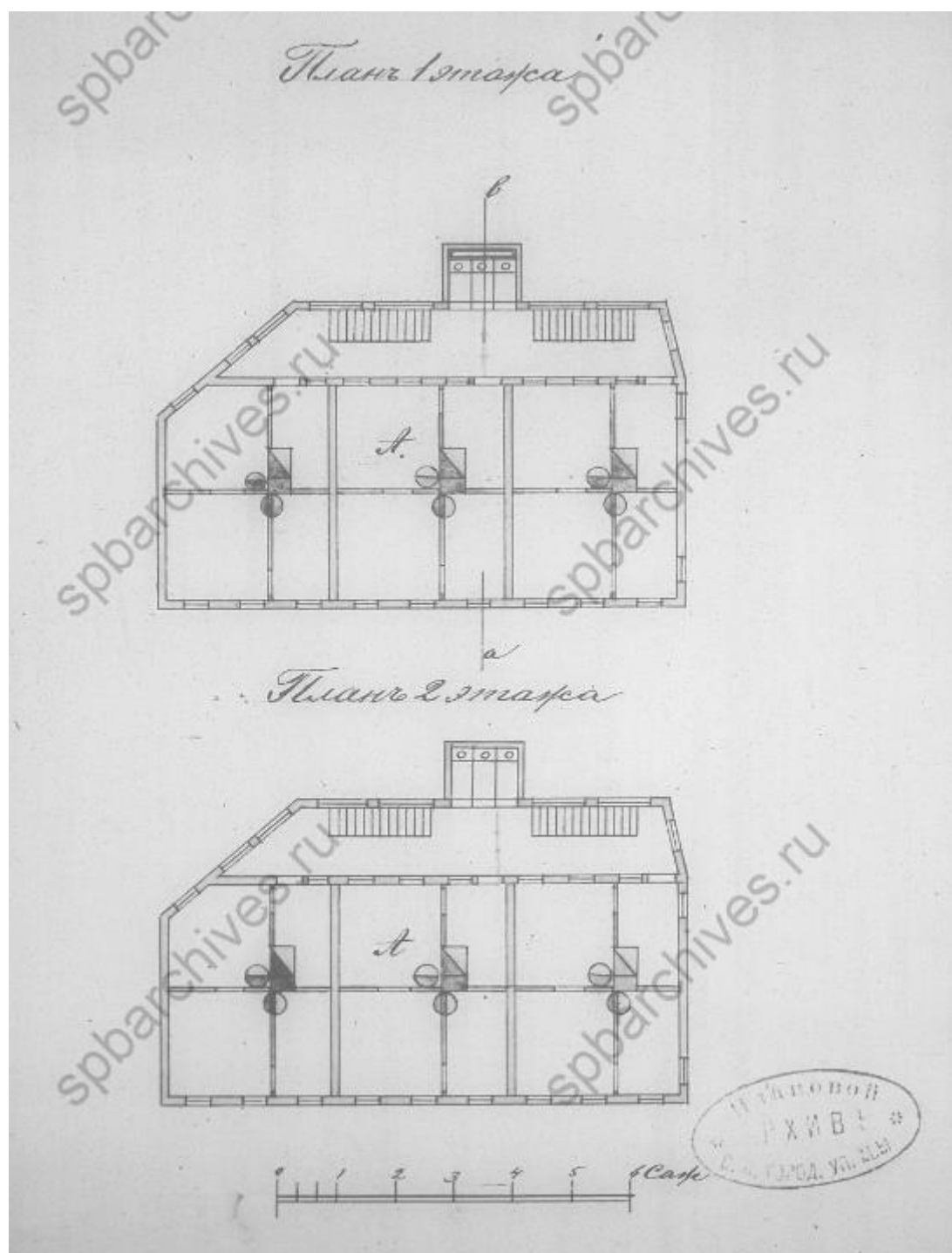
Ил. 38. План двора крестьянина Ивана Алексеева, Петербургской ч. 3 уч. под № 1/4. 1880 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 39 об.



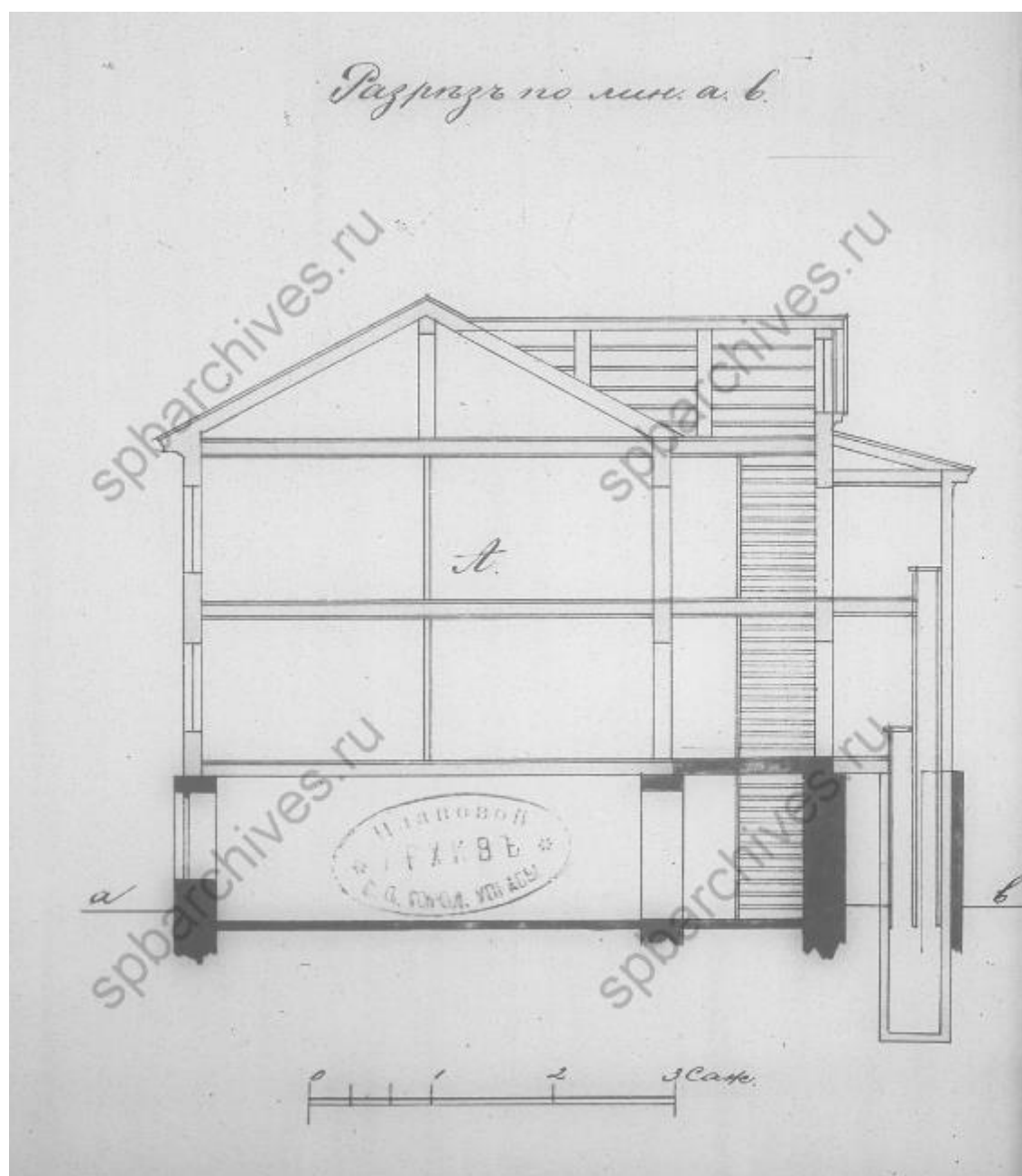
Ил. 39. Фасад дома лит. А. 1880 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 40–41.



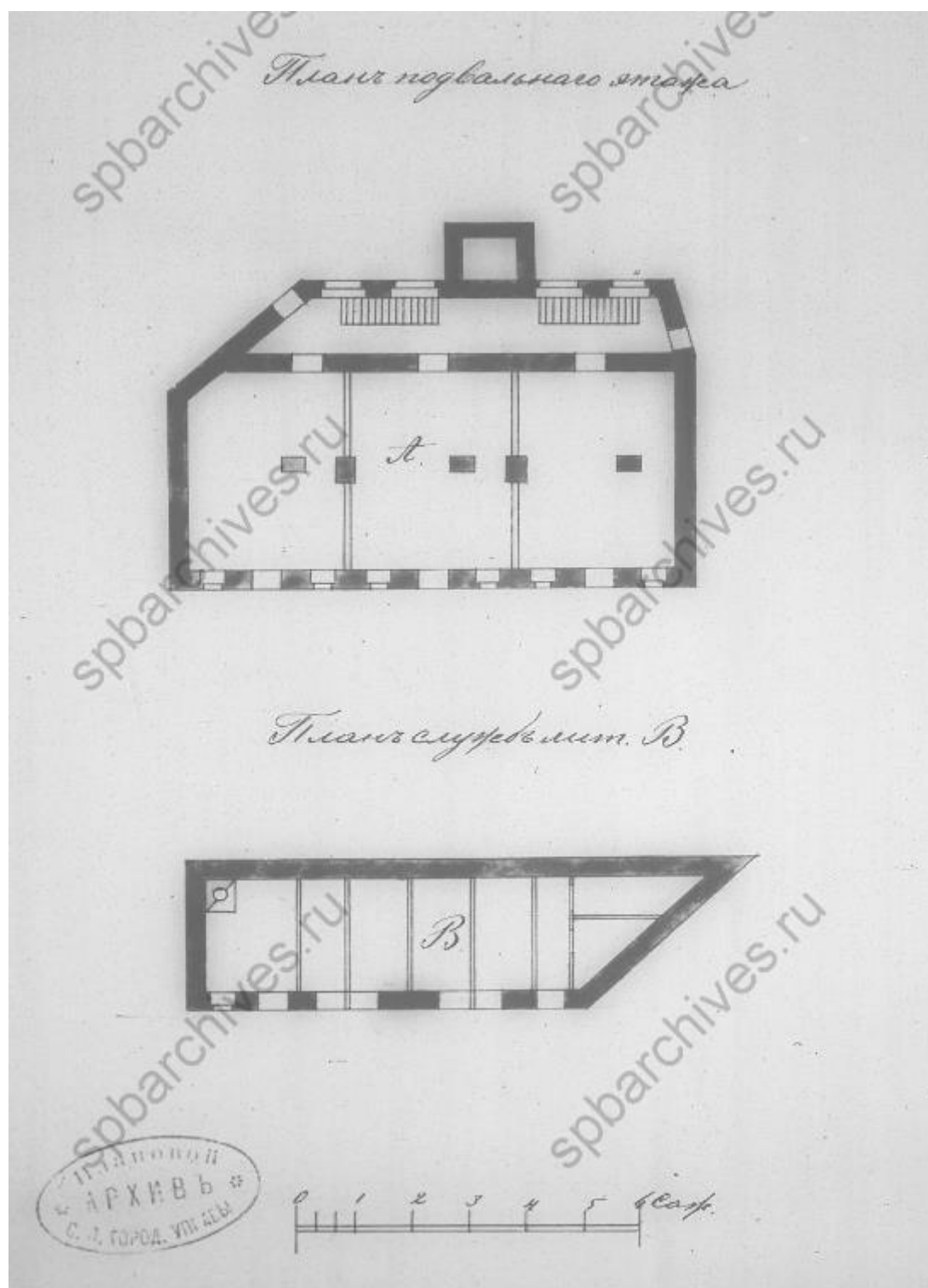
Ил. 40. Детали ледника лит. С. 1880 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 42.



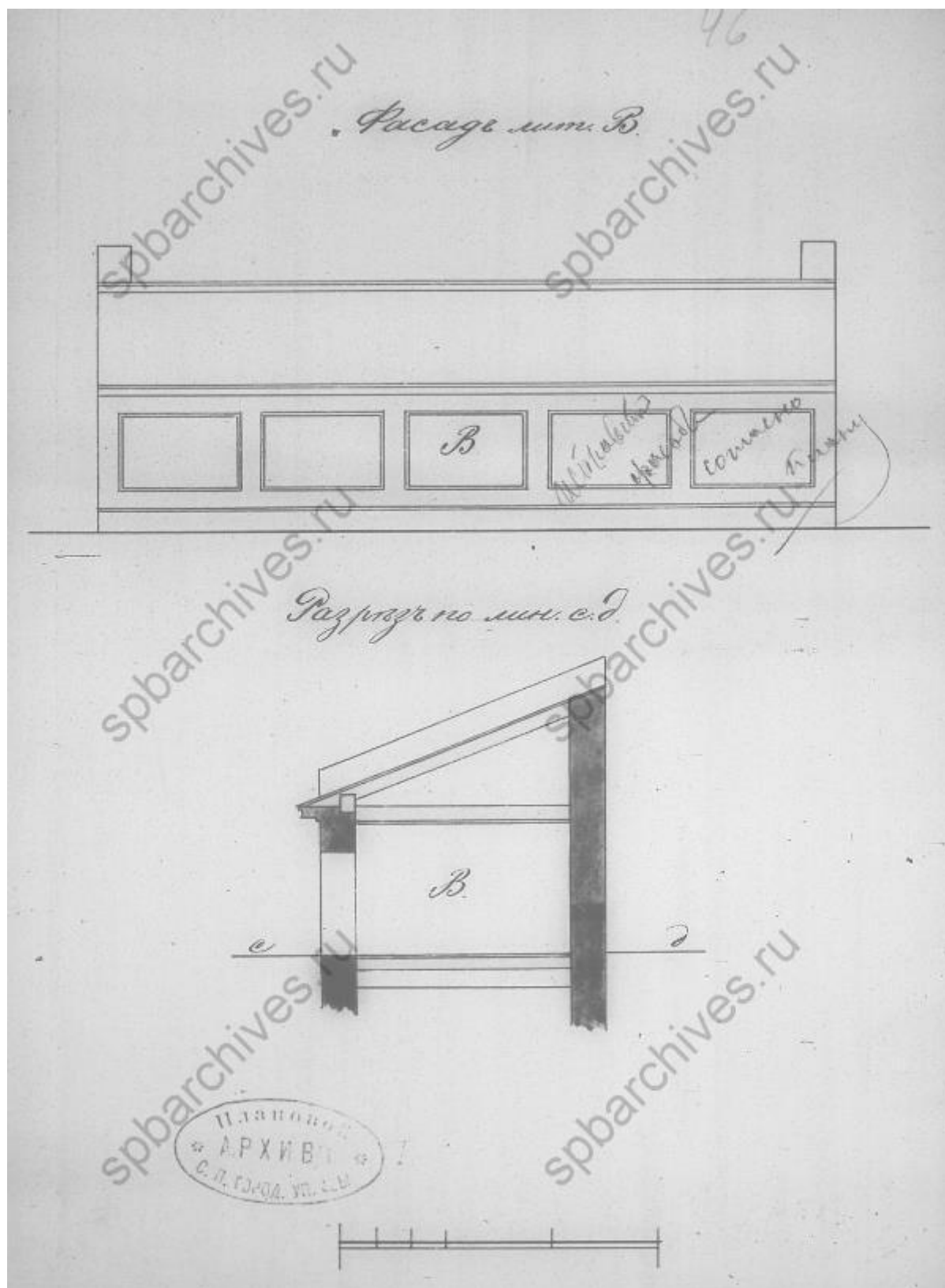
Ил. 41. План 1-го и 2-го этажей дома лит. А. 1880 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 43.



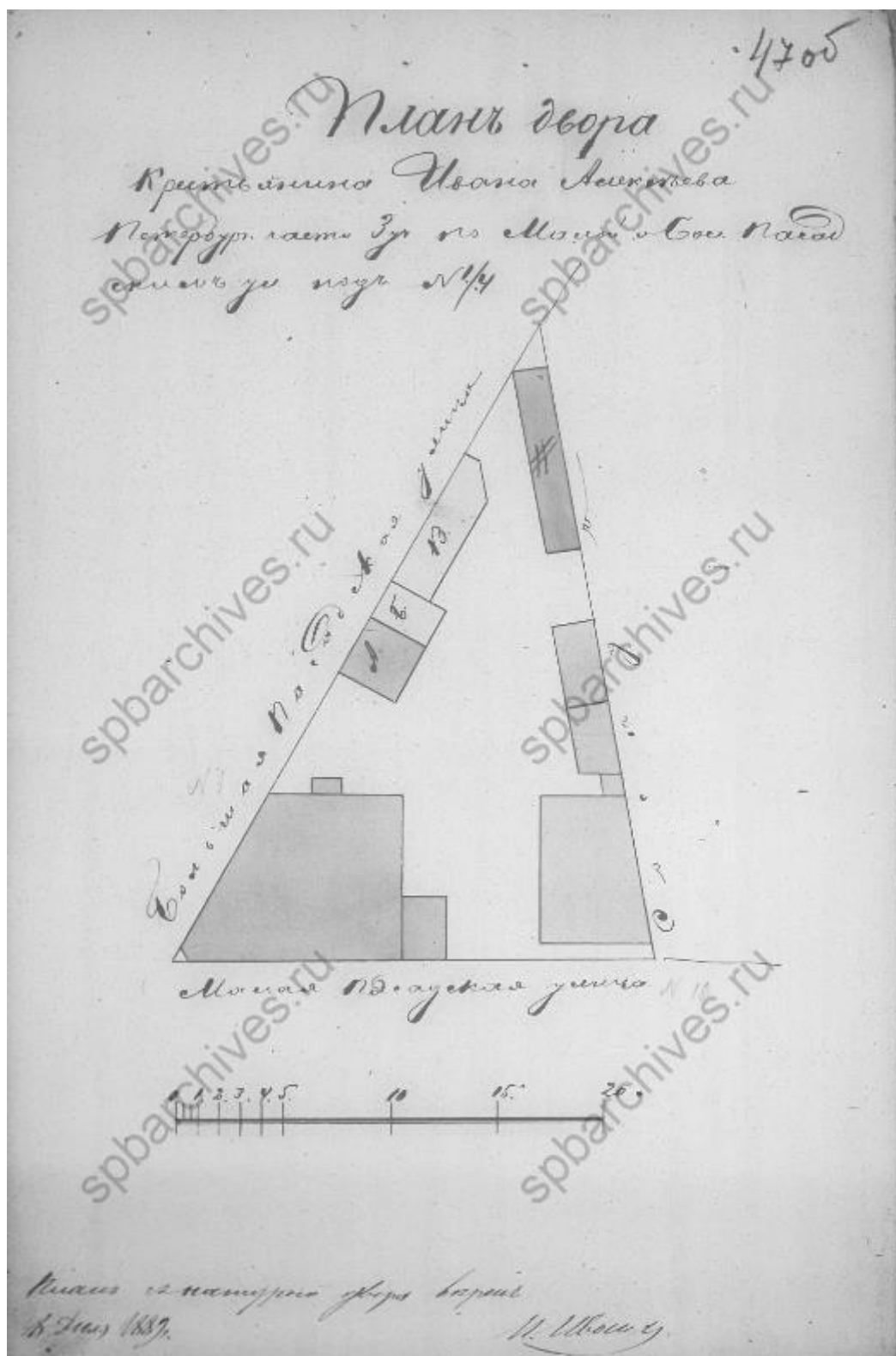
Ил. 42. Разрез по линии а-в дома лит. А. 1880 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 44.



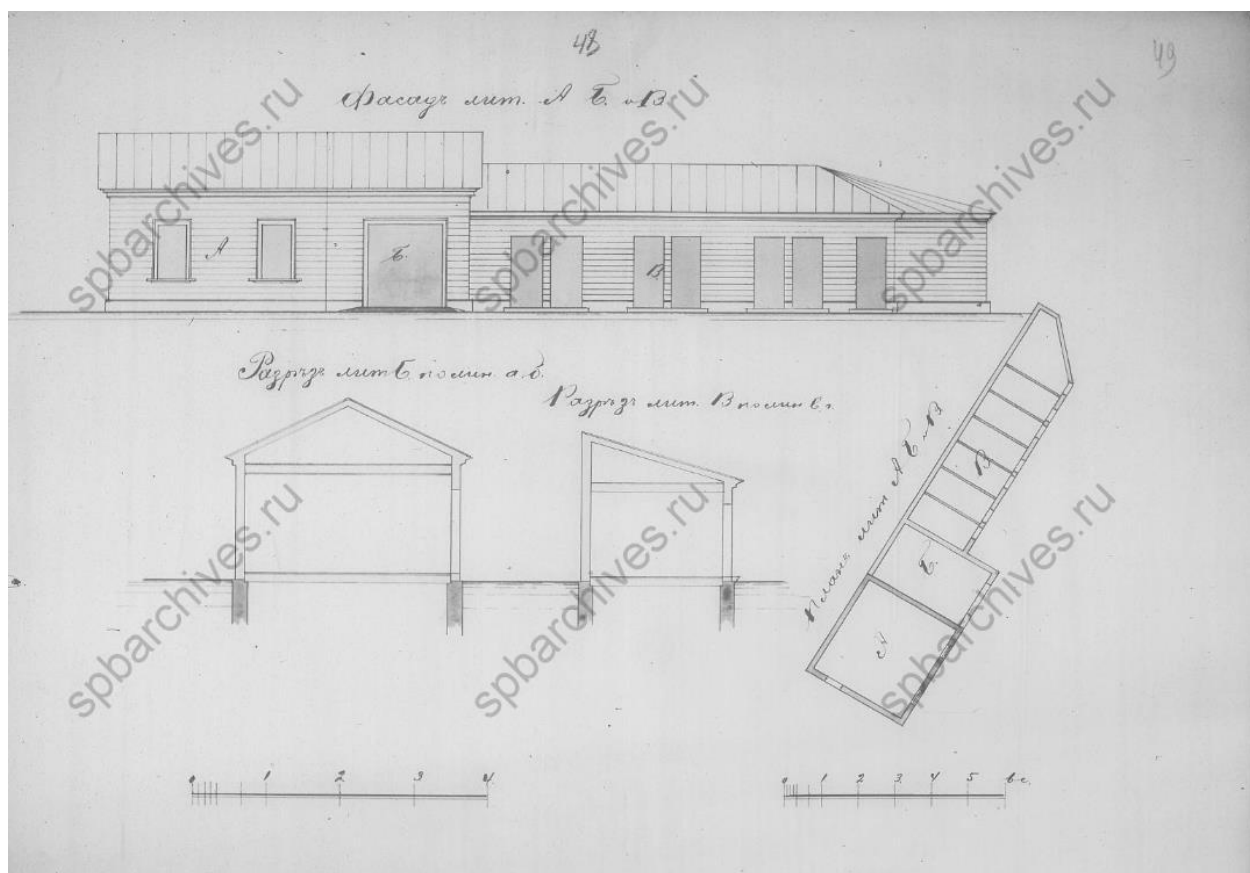
Ил. 43. План подвального этажа дома лит. А. План служб лит. В. 1880 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 45.



Ил. 44. Фасад и разрез по линии с-д служб лит. В. 1880 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 46.

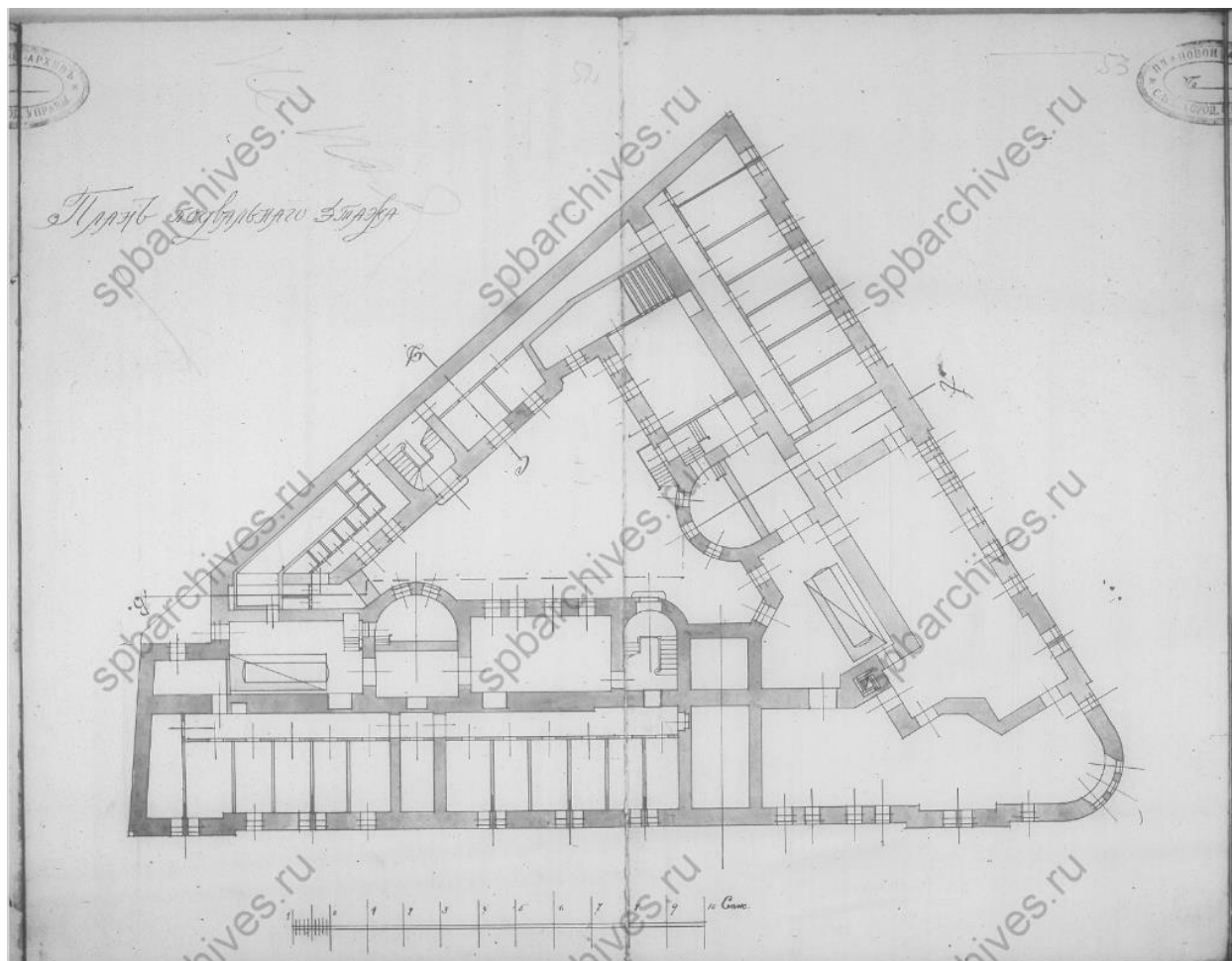


Ил. 45. План двора крестьянина Ивана Алексеева, Петербургской ч. 3 уч. по Большой и Малой Посадской ул. под № 1/4. 1889 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 47 об.

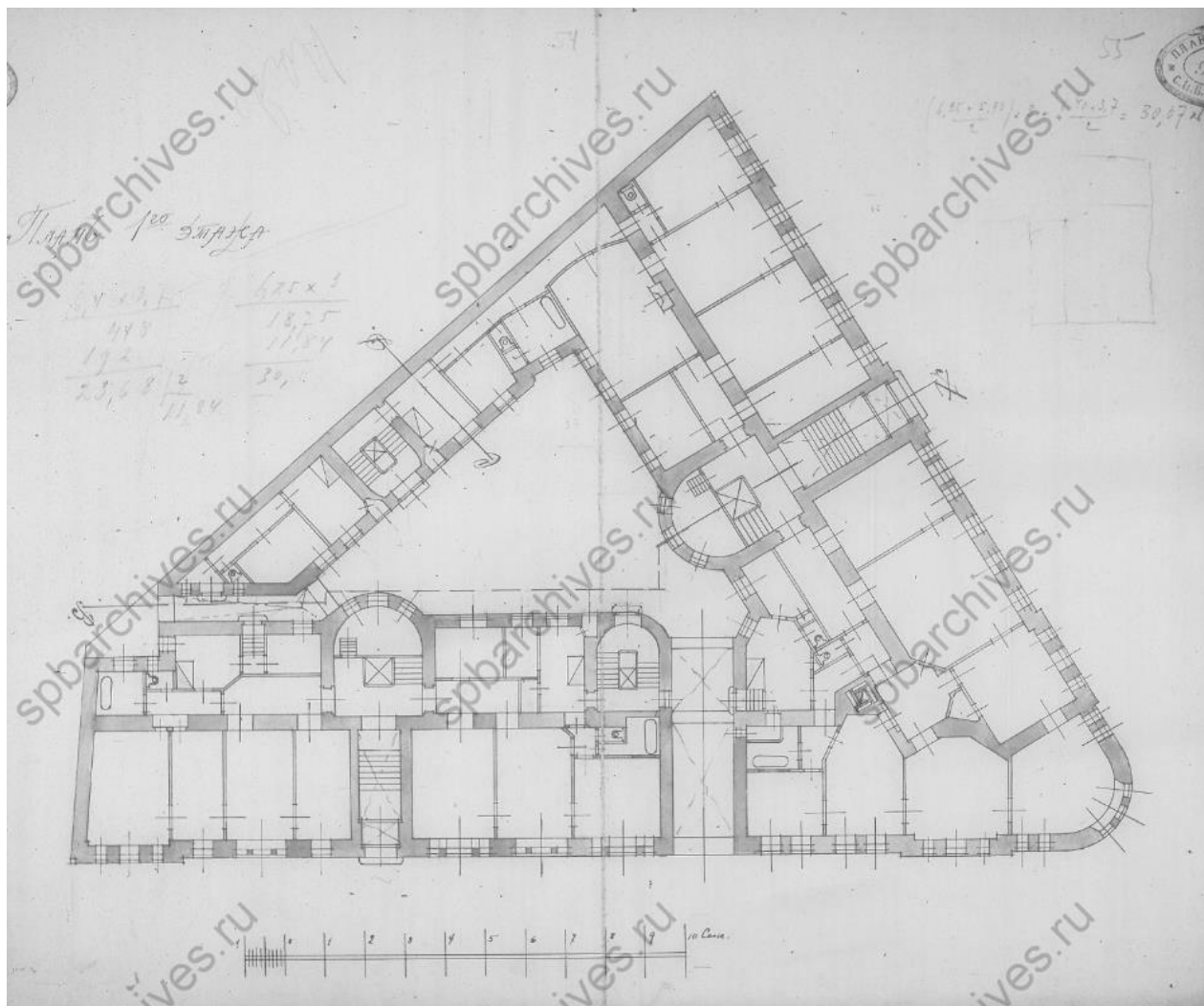


Ил. 46. Фасад служб лит. А, Б и В. Разрез лит. Б по линии а-б. Разрез лит. В по линии в-г. План лит. А, Б и В. 1889 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 48–49.

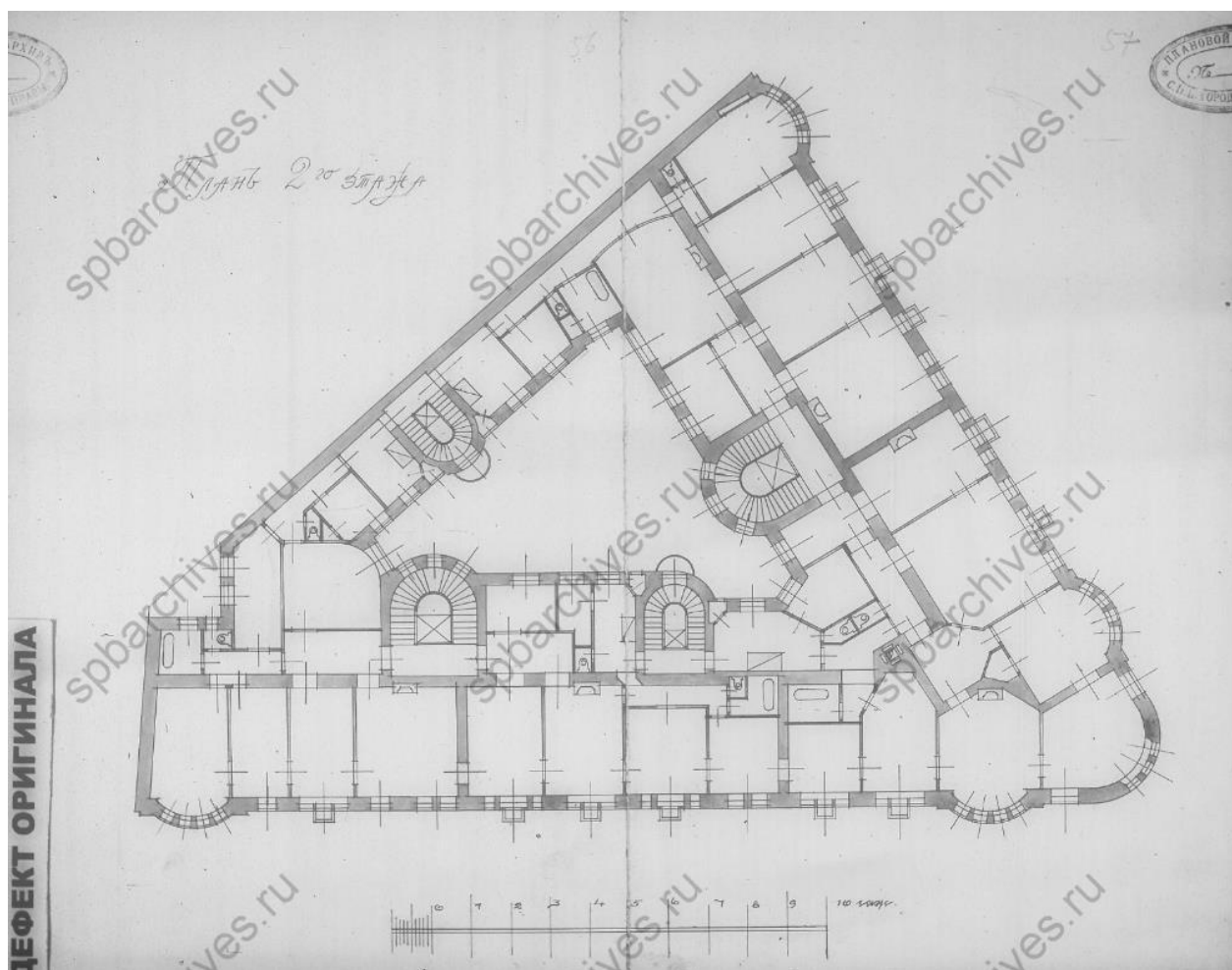
Ил. 47. План двора, принадлежащего совладельцам инж. пут. сообщ. П. П. Дмитренко, гр. инж. А. И. Зазерскому, кол. ассесор. А. В. Кодонцеву, инж. техн. А. Г. Когану, инж. техн. П. П. Лызлову, кол. ассесор. С. И. Неклюдову, жене инж. пут. сообщ. Е. И. Левыкиной, инж. пут. сообщ. А. П. Пшеницкому, инж. Я. А. Самойлович, инж. пут. сообщ. Ф. О. Тейхману Петербургской ч. 3 уч. по Малой и Большой Посадской ул. под № 1/10. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 50 об.



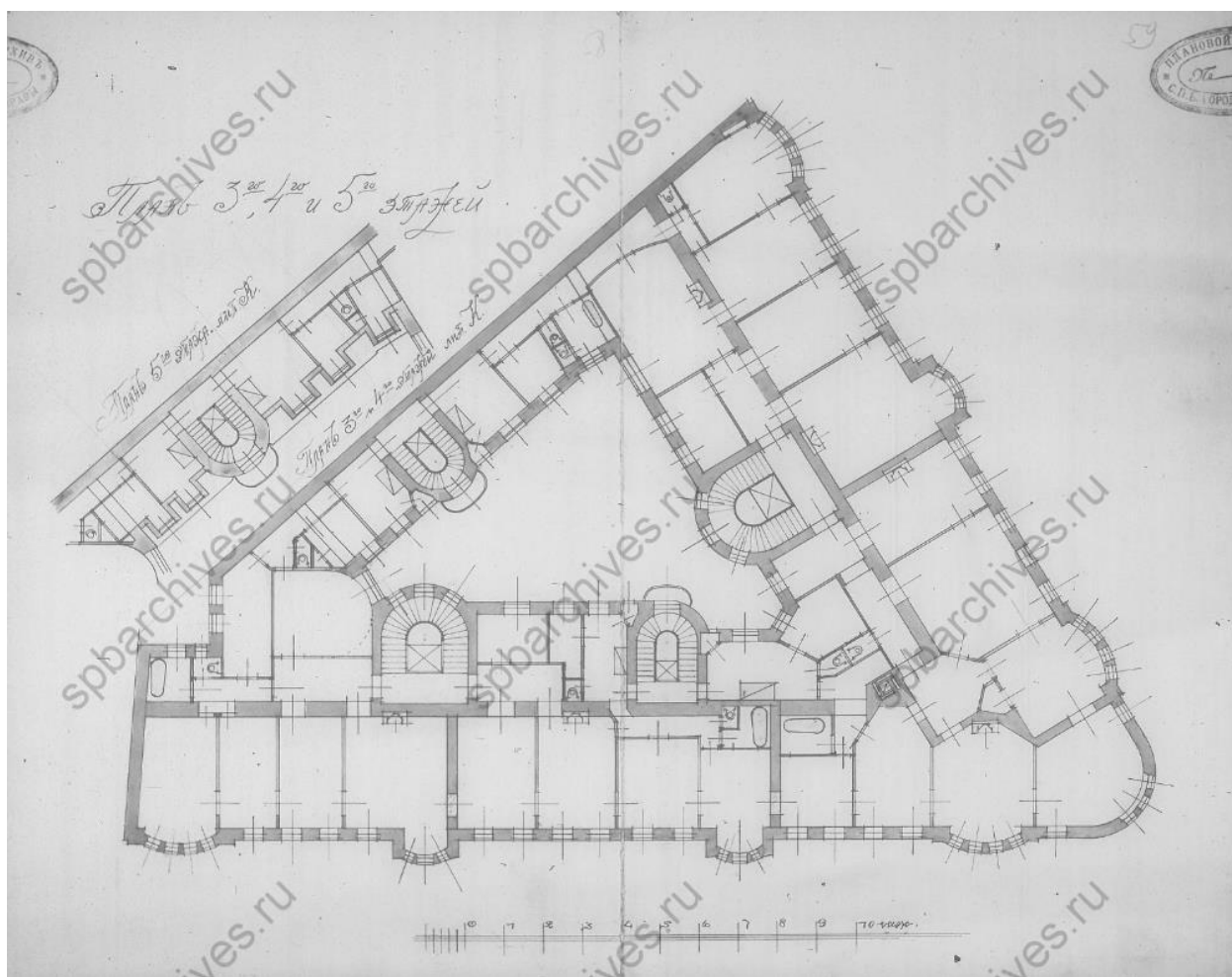
Ил. 48. План подвального этажа. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 52–53.



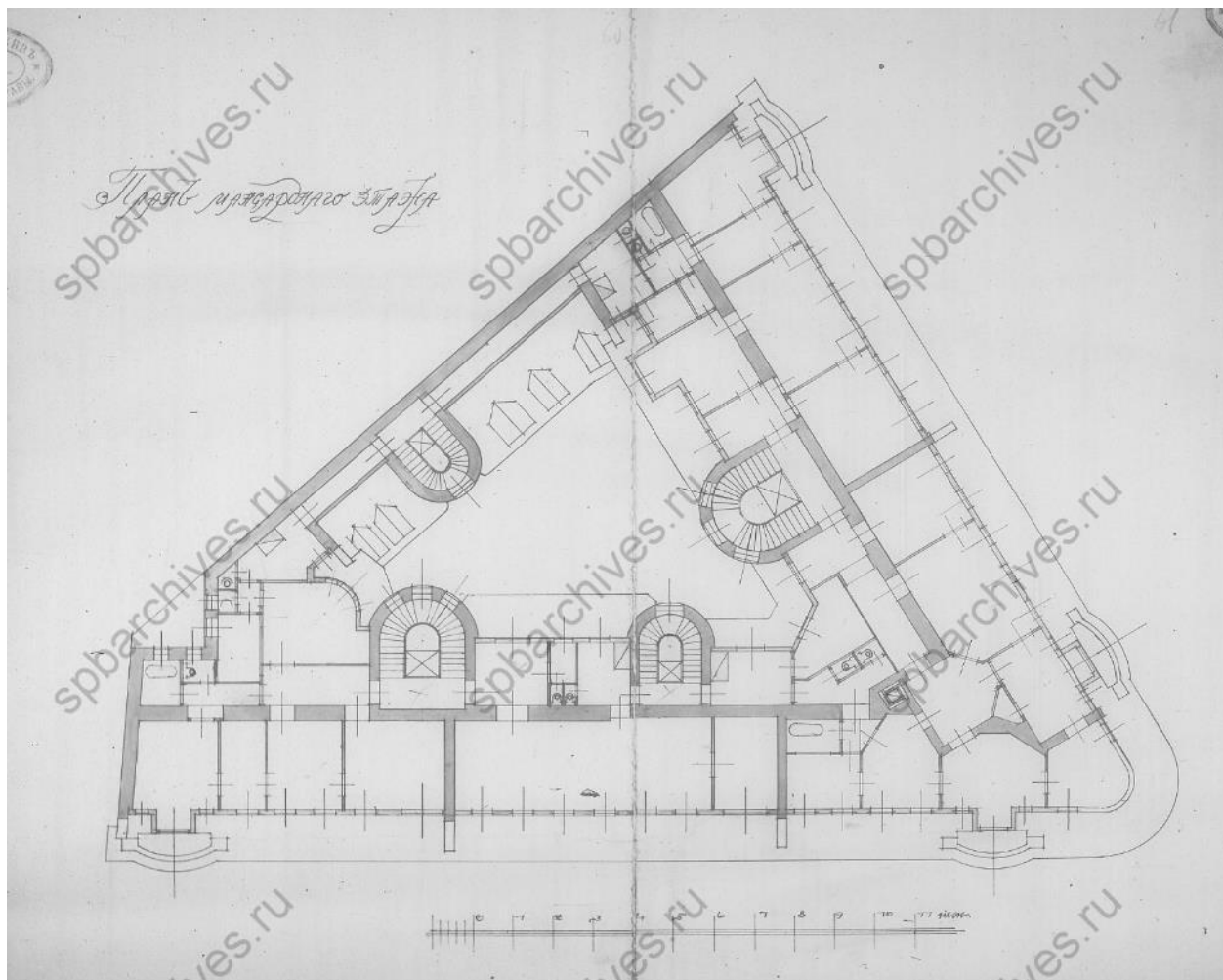
Ил. 49. План 1-го этажа. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 54–55.



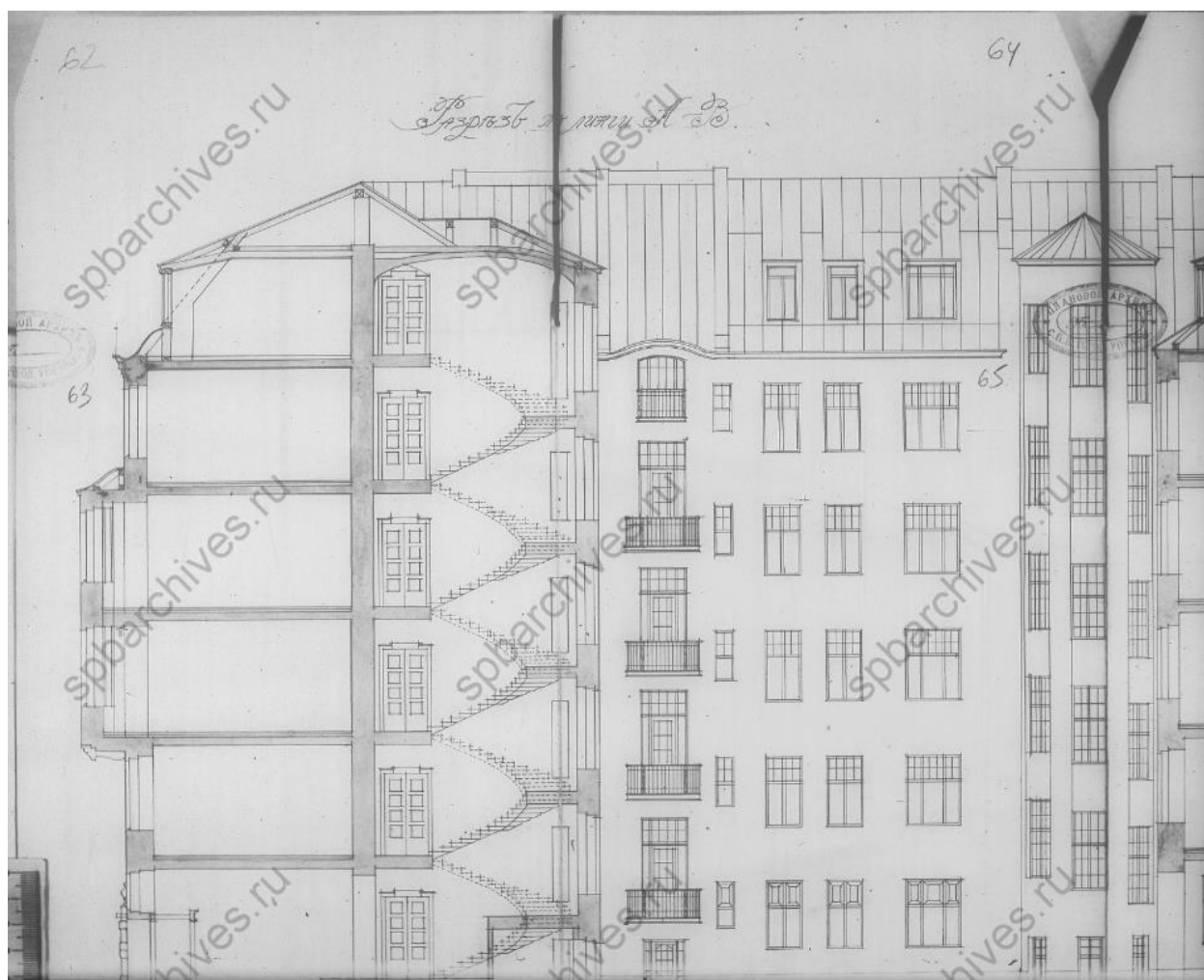
Ил. 50. План 2-го этажа. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 56–57.



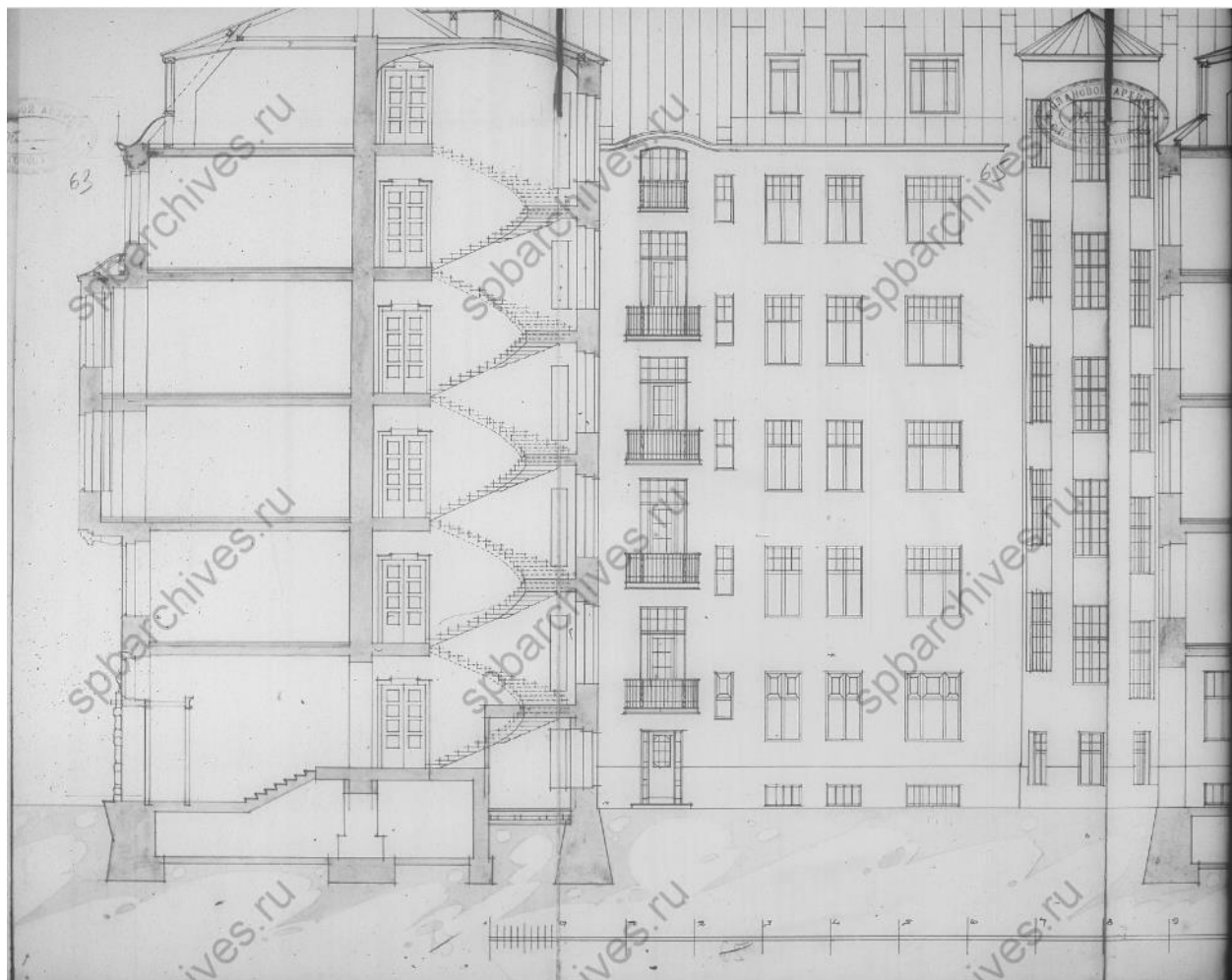
Ил. 51. План 3–5 этажей. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 58–59.



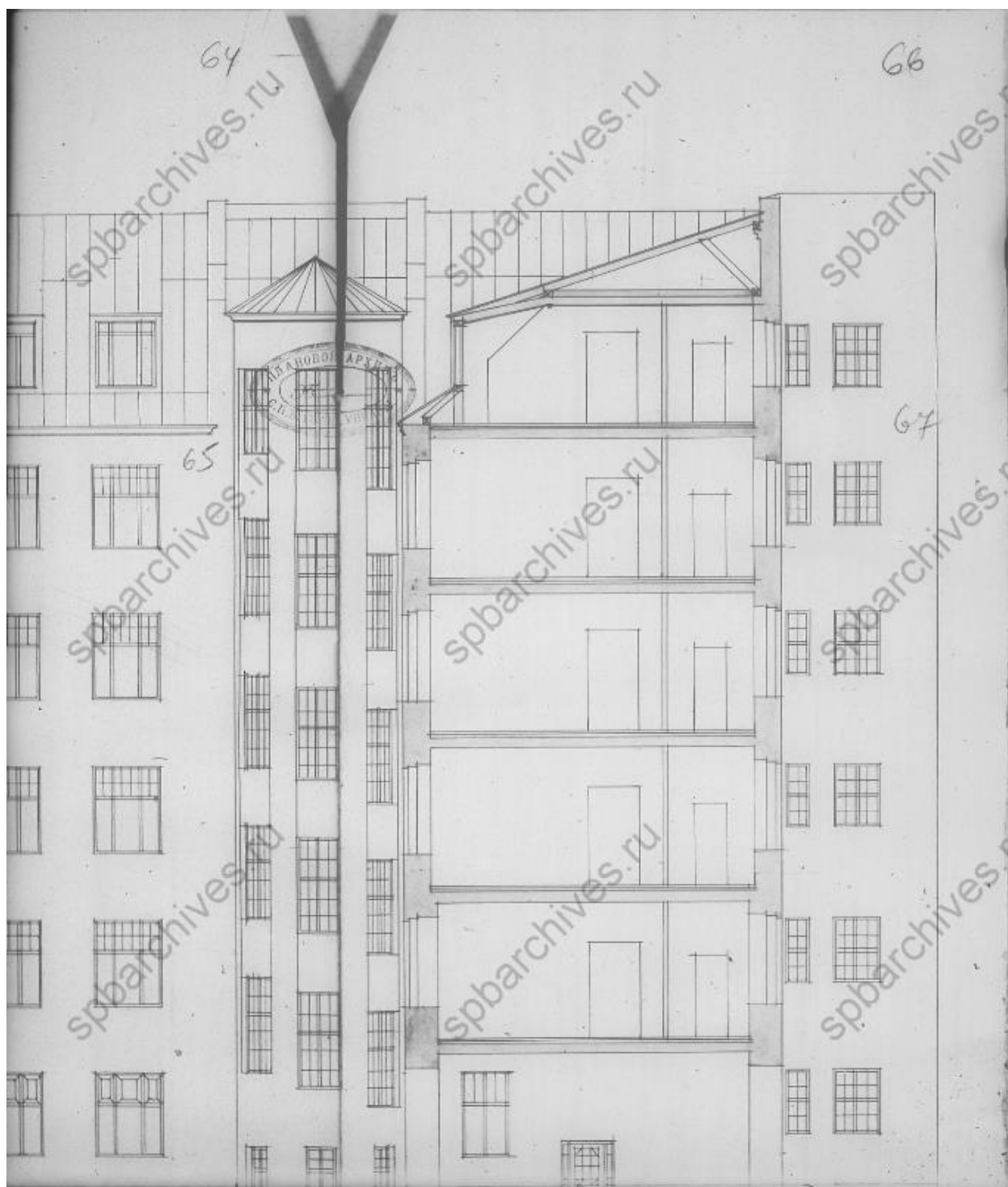
Ил. 52. План мансардного этажа. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 60–61.



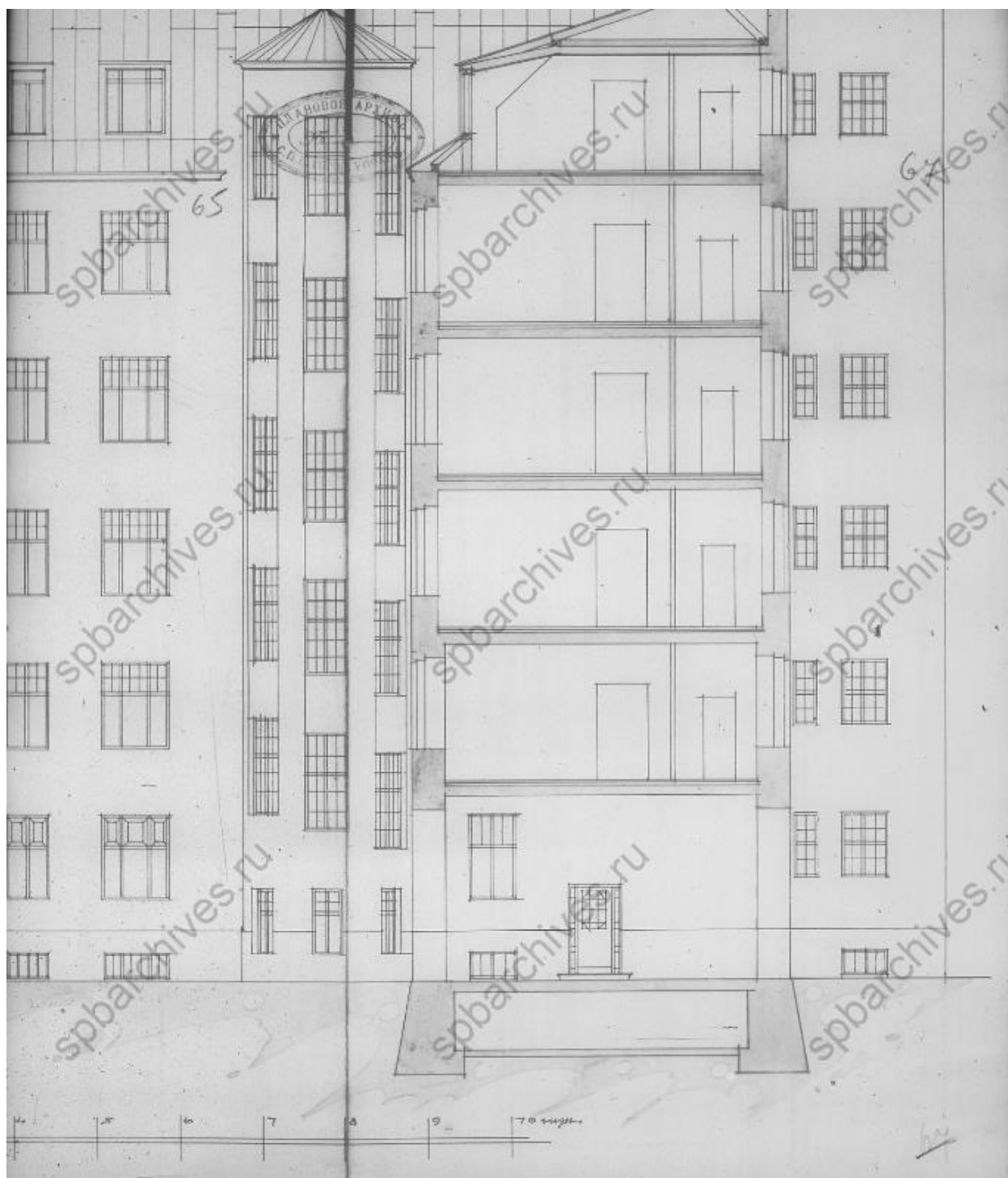
Ил. 53. Разрез по линии А-В. 1910 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 62–67.



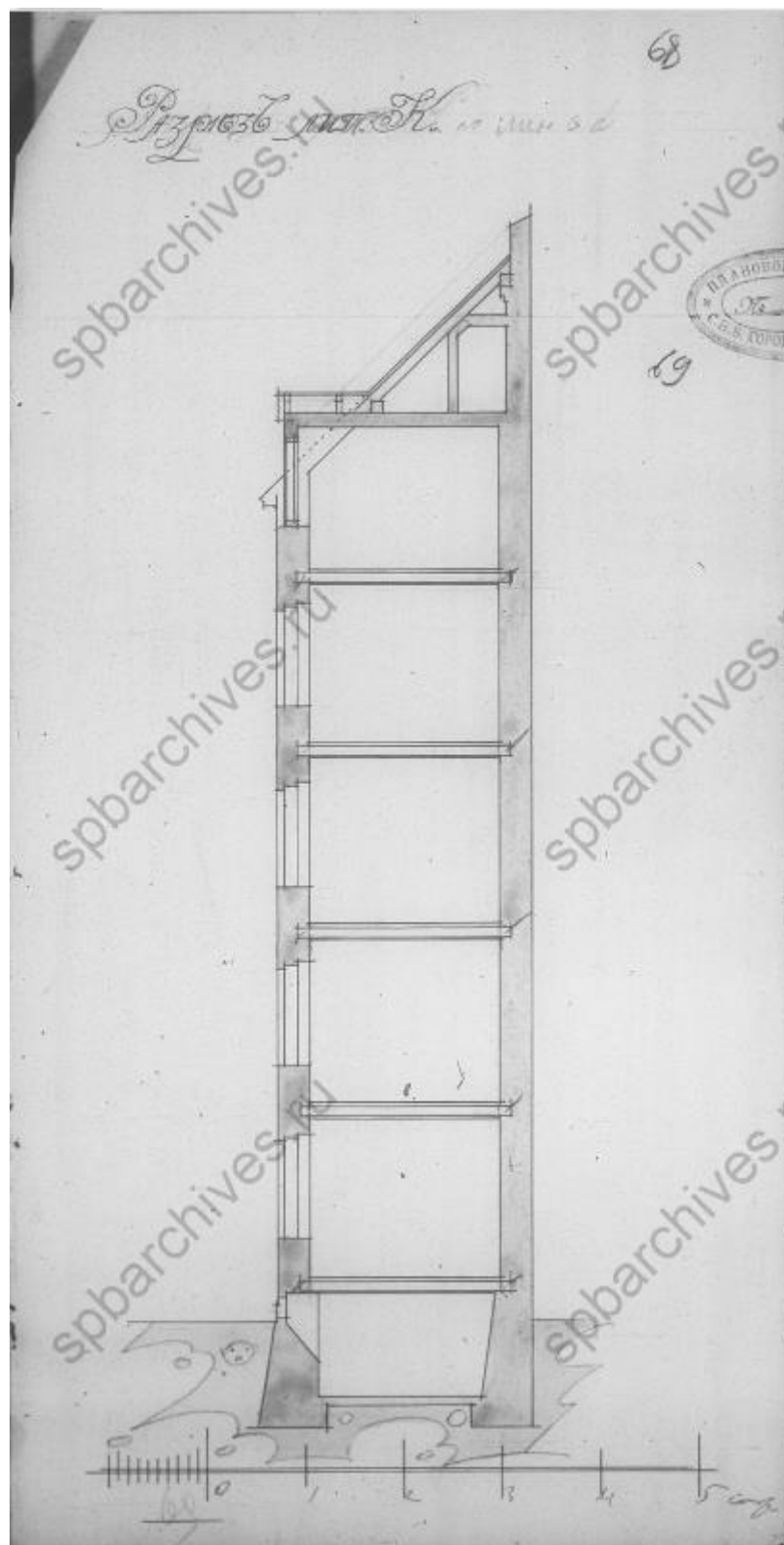
Ил. 54. Разрез по линии А-В. 1910 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 62–63.



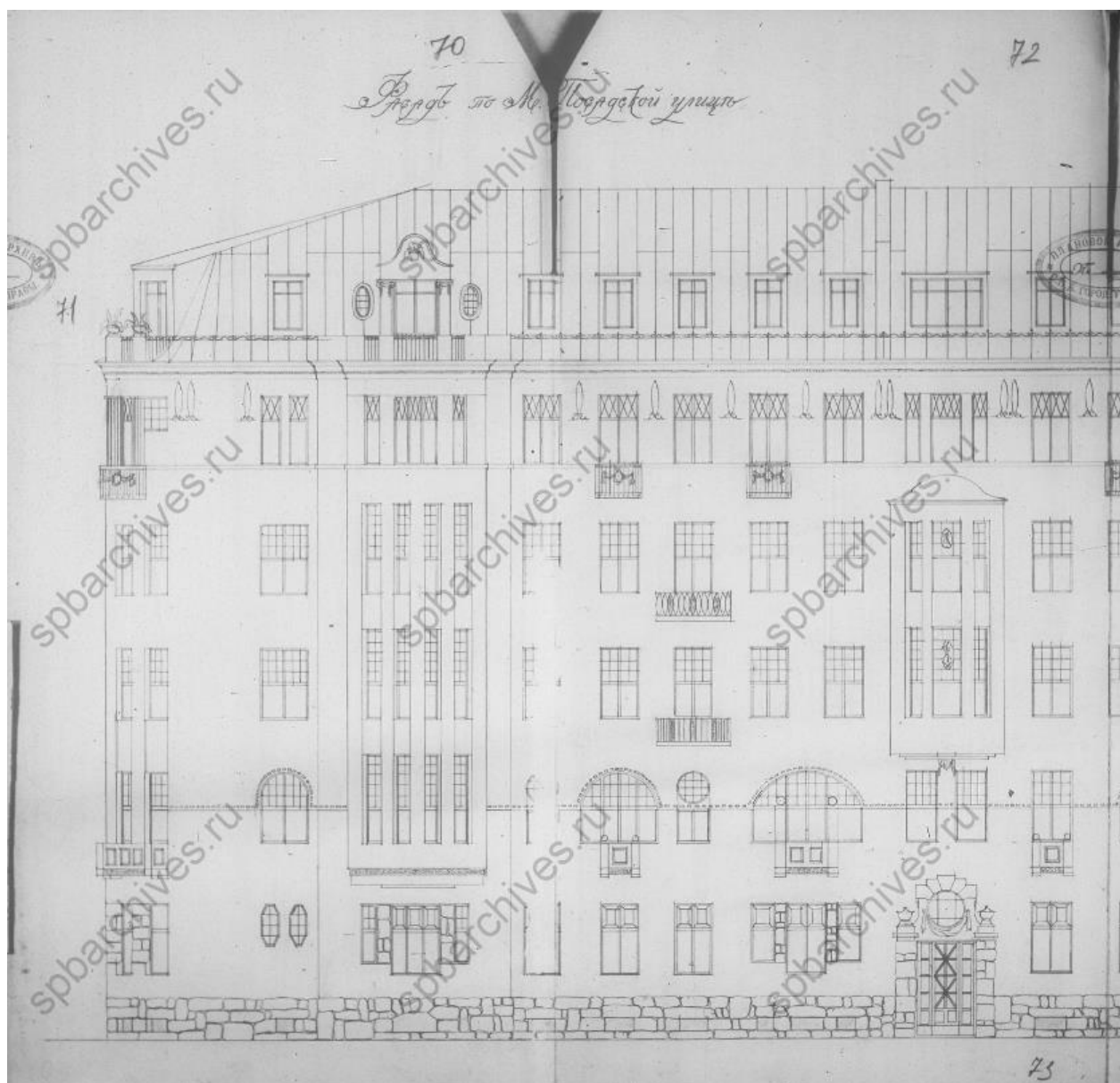
Ил. 55. Разрез по линии А-В. 1910 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 64–67.



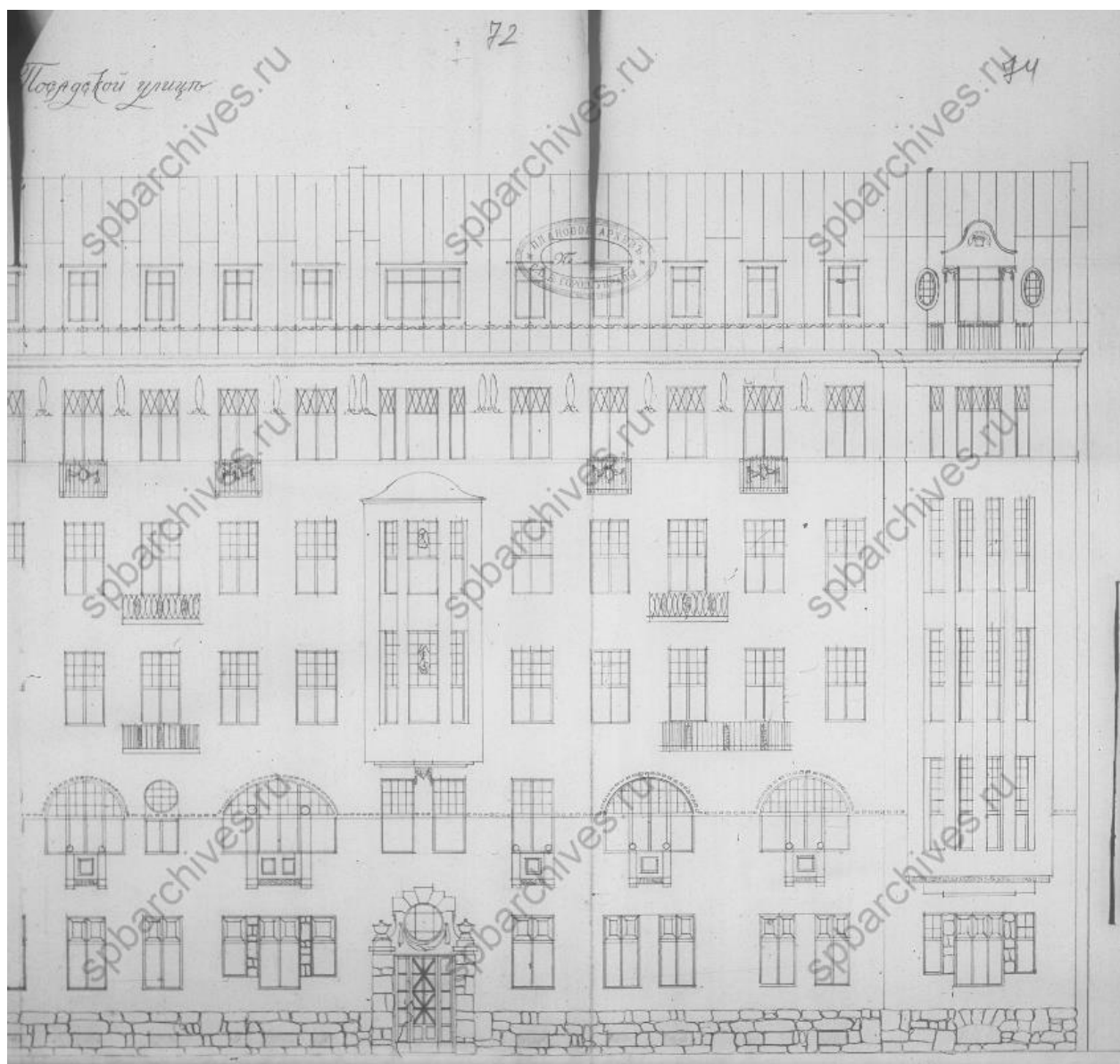
Ил. 56. Разрез по линии А-В. 1910 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 65–67.



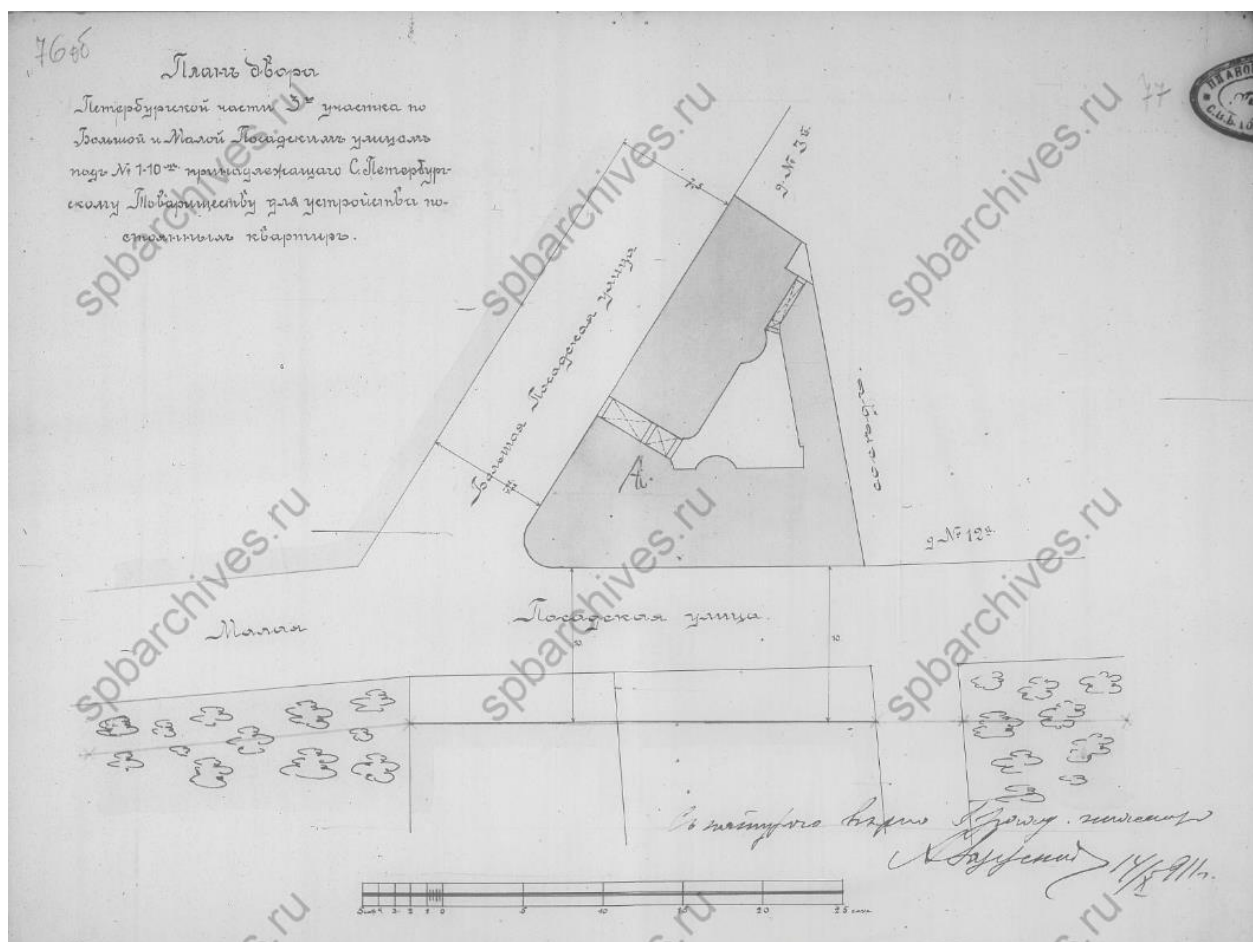
Ил. 57. Разрез флигеля с мансардом лит. К по по линии с-д. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 68-69.



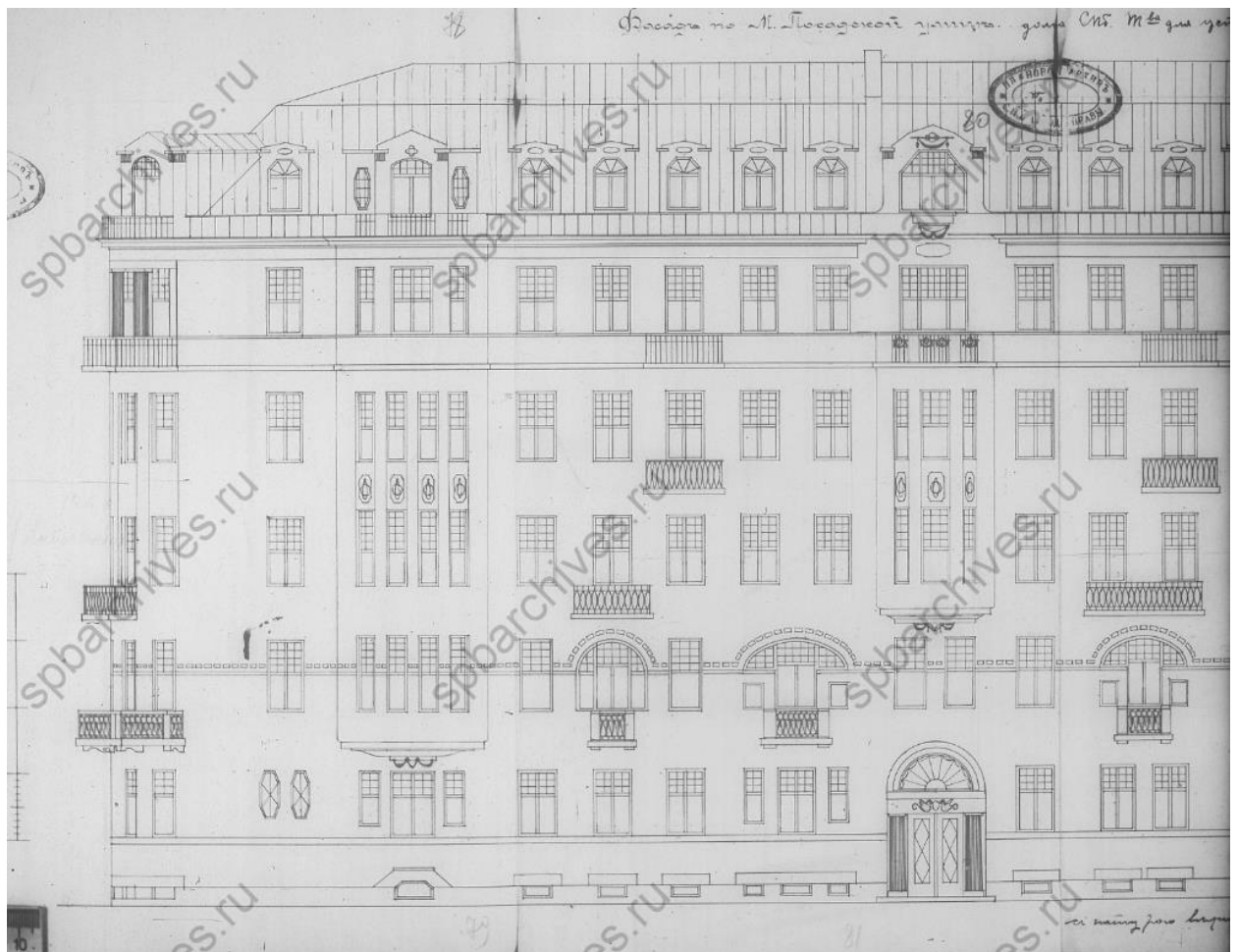
Ил. 58. Фасад дома по Малой Посадской ул. 1910 г. Фрагмент. Не осуществлен. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 70–73.



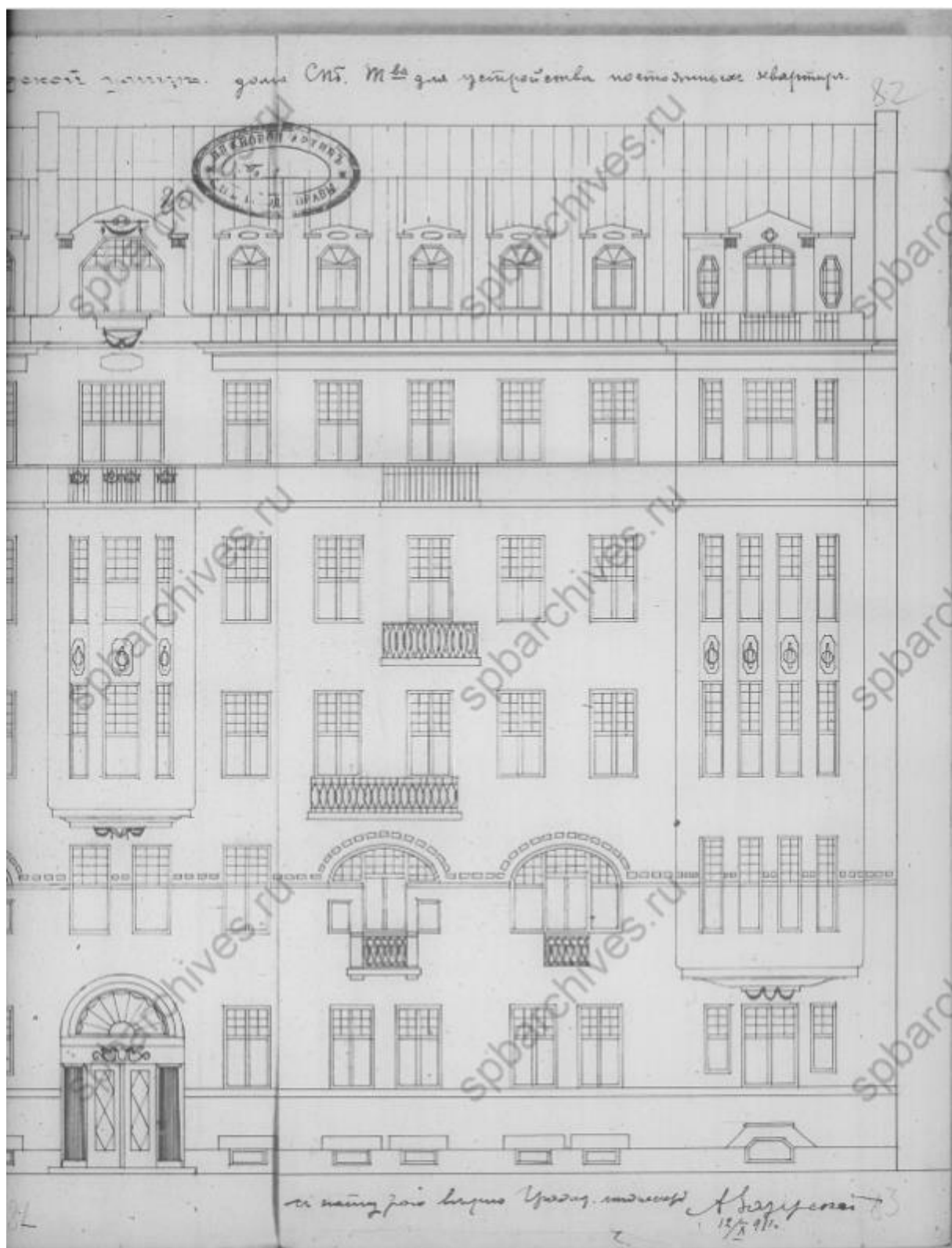
Ил. 59. Фасад дома по Малой Посадской ул. 1910 г. Фрагмент. Не осуществлен. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 72–74.



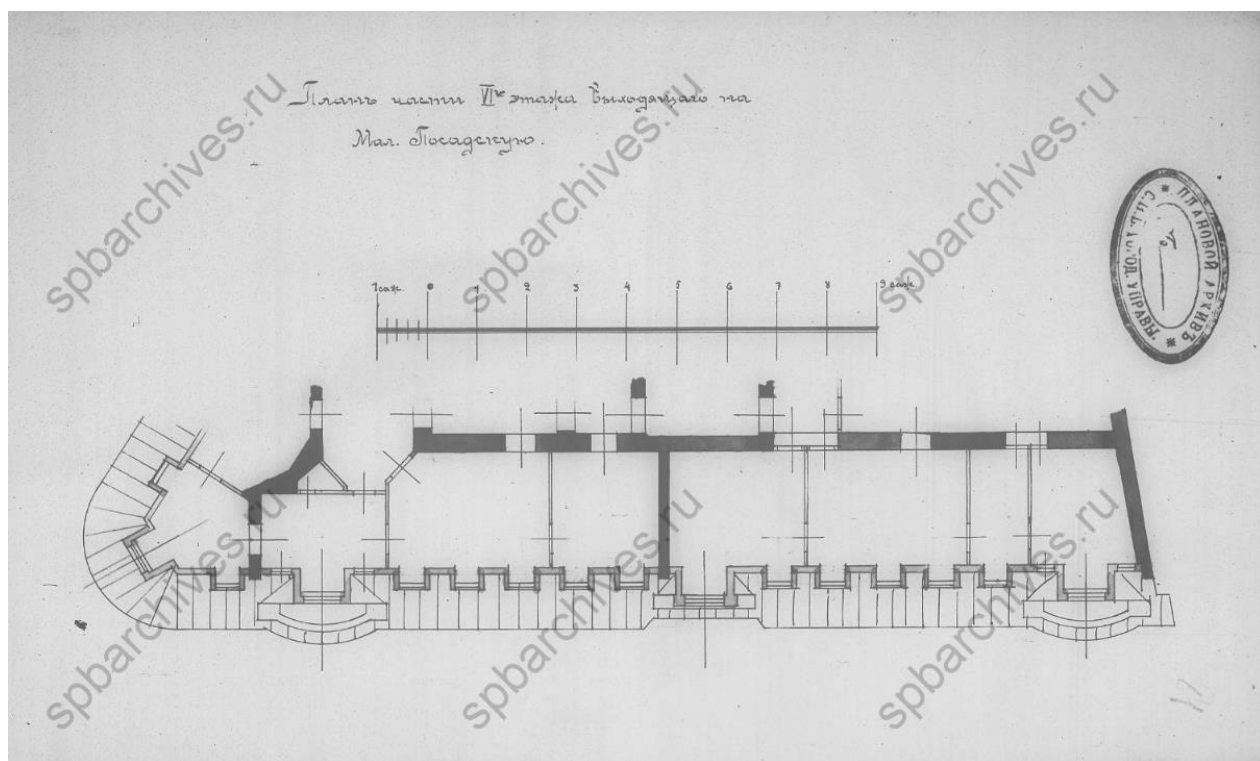
Ил. 60. План двора, принадлежащий Санкт-Петербургскому товариществу для устройства постоянных квартир. Петербургской ч. 3 уч. по Малой и Большой Посадской ул. под № 1/10. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 76 об. – 77.



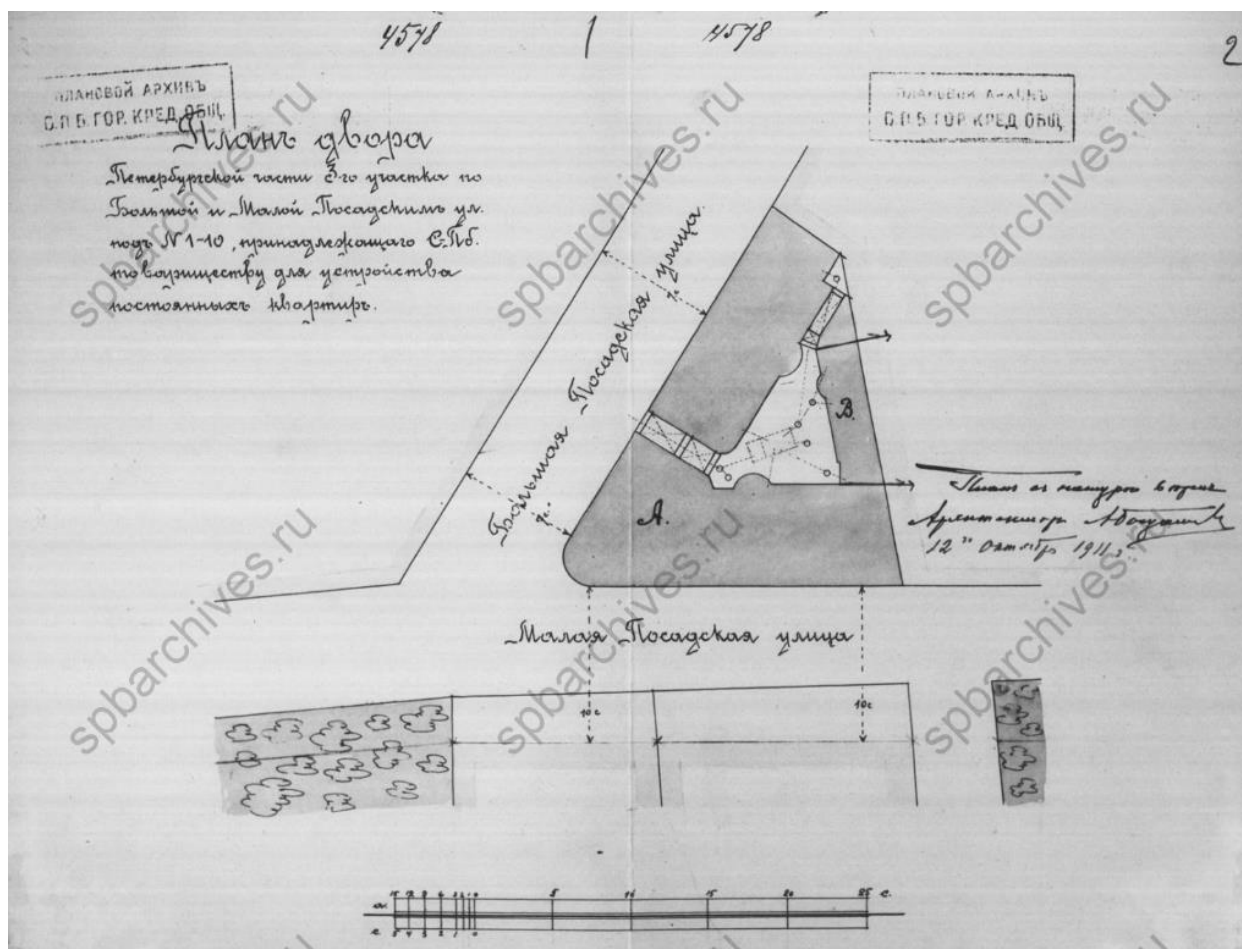
Ил. 61. Фасад дома по Малой Посадской ул. 1911 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 78–81.



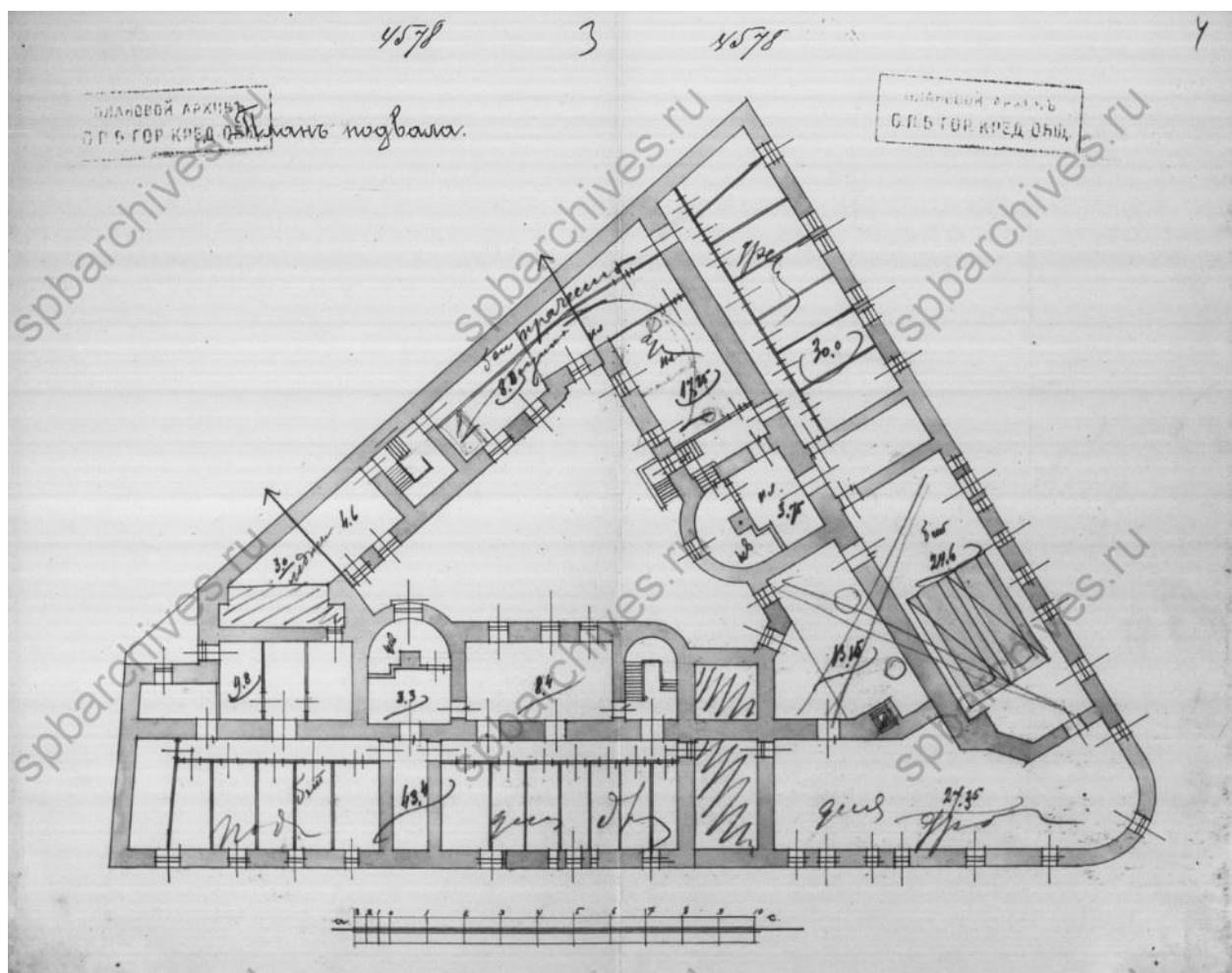
Ил. 62. Фасад дома по Малой Посадской ул. 1911 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 80–83.



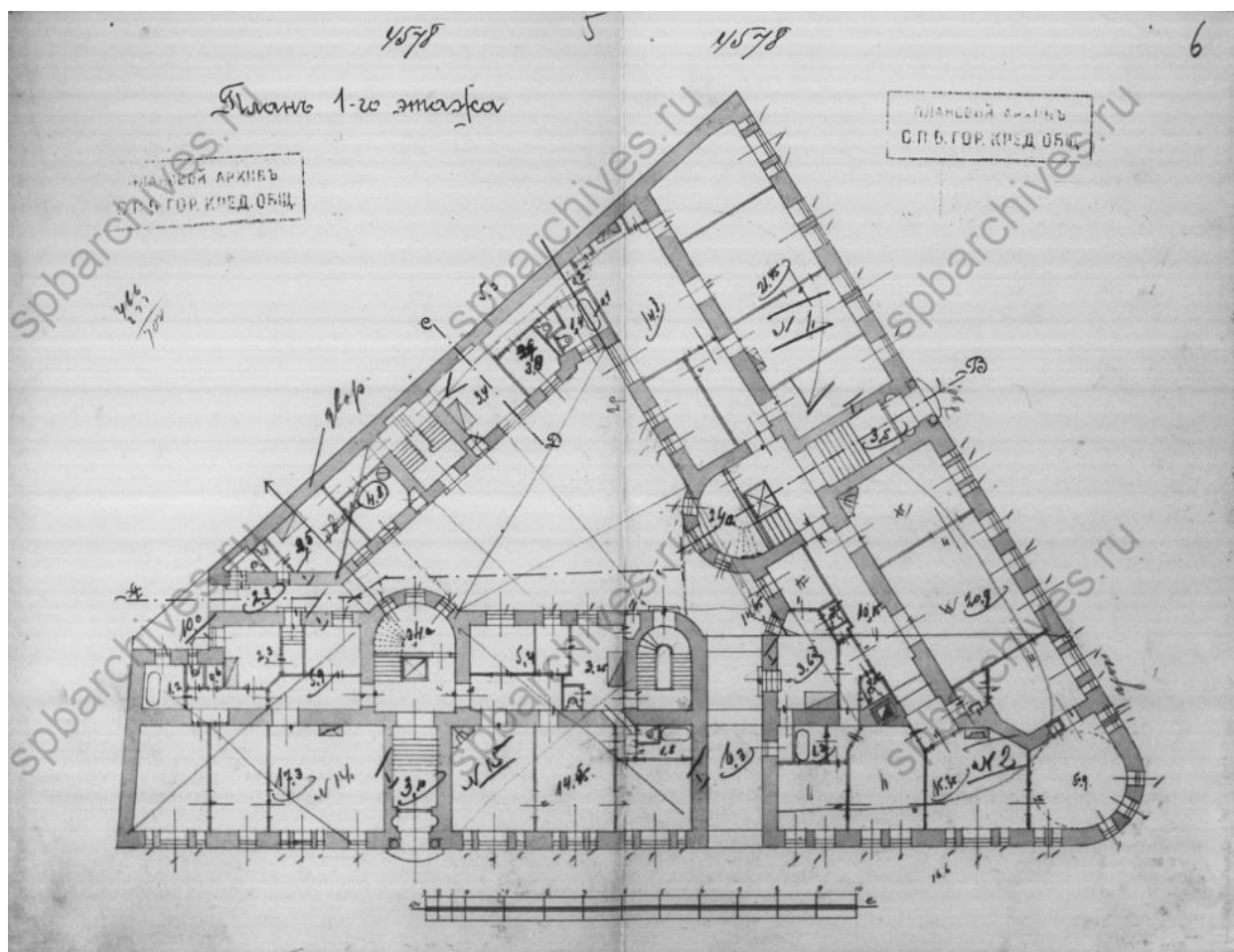
Ил. 63. План части 6-го этажа, выходящего на Малую Посадскую ул. 1911 г. ЦГИА СПб.
Ф. 513. Оп. 102. Д. 8319. Л. 84.



Ил. 64. План двора, принадлежащий Санкт-Петербургскому товариществу для устройства постоянных квартир, в Петербургской ч. 3 уч. по Большой и Малой Посадской ул. под № 1–10. План с натуры верен. Арх. А. Богданов. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 1–2.



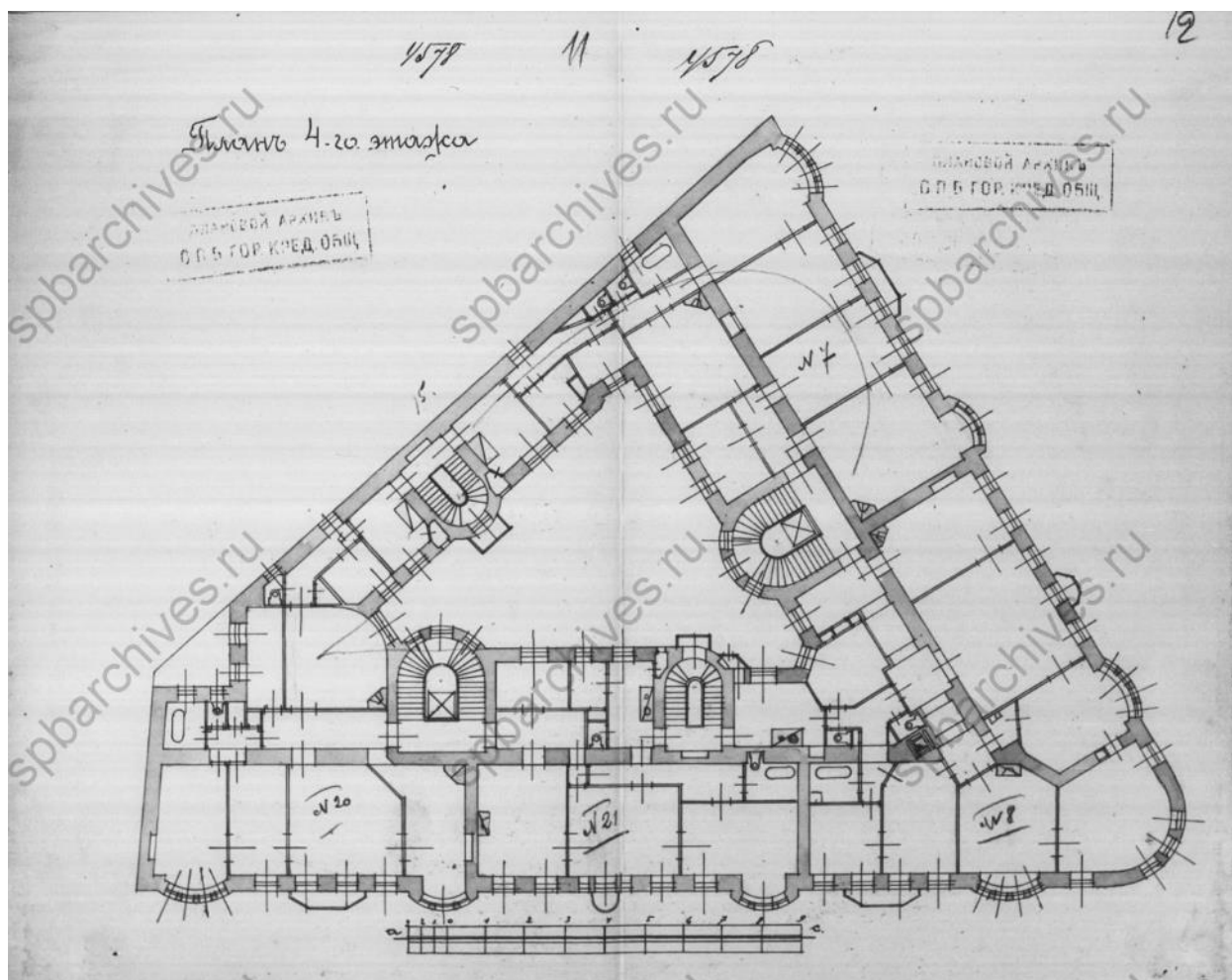
Ил. 65. План подвала. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 3-4.



Ил. 66. План 1-го этажа. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 5–6.

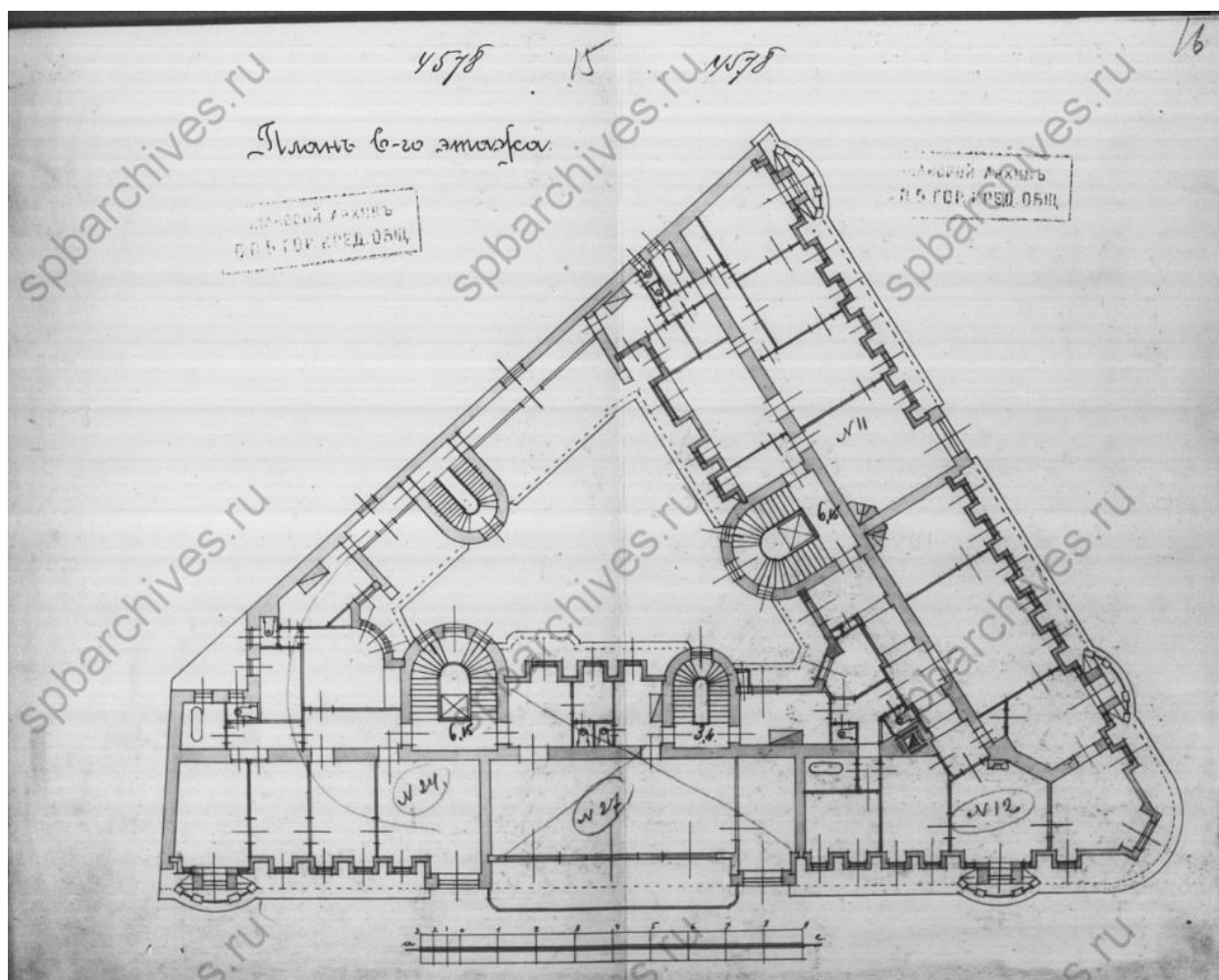
Ил. 67. План 2-го этажа. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 7–8.

Ил. 68. План 3-го этажа. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 9–10.

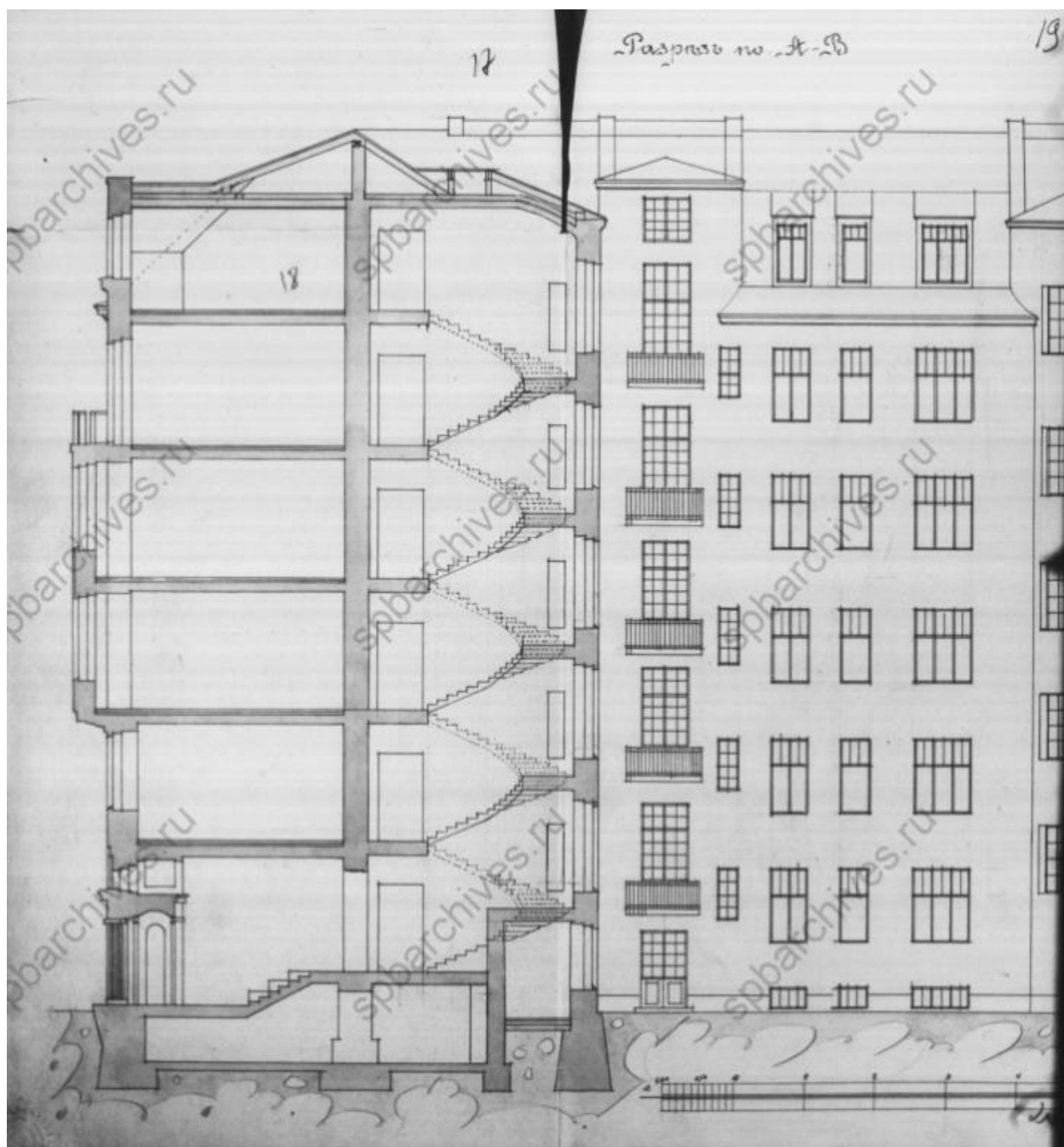


Ил. 69. План 4-го этажа. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 11–12.

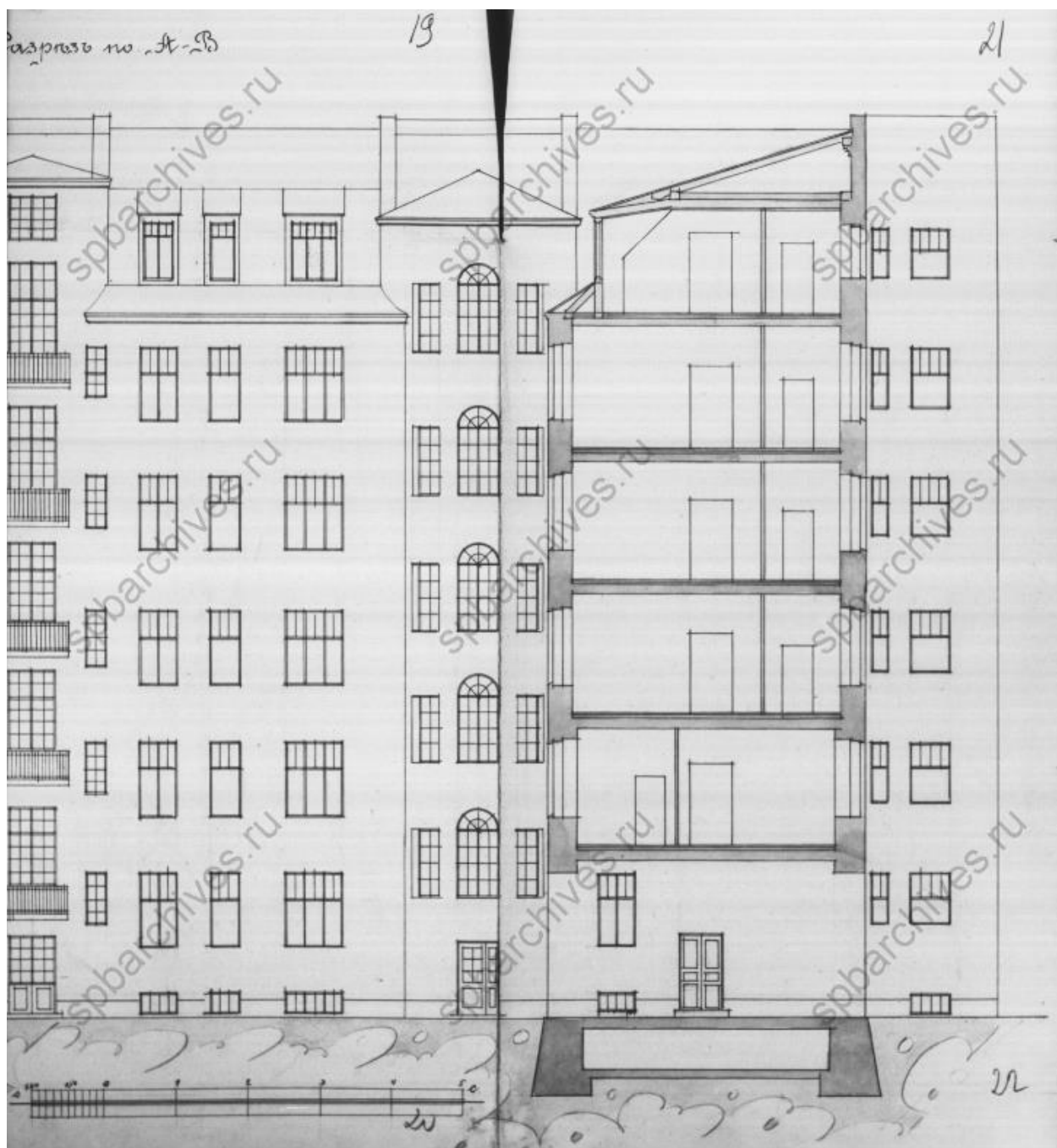
Ил. 70. План 5-го этажа. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 13–14.



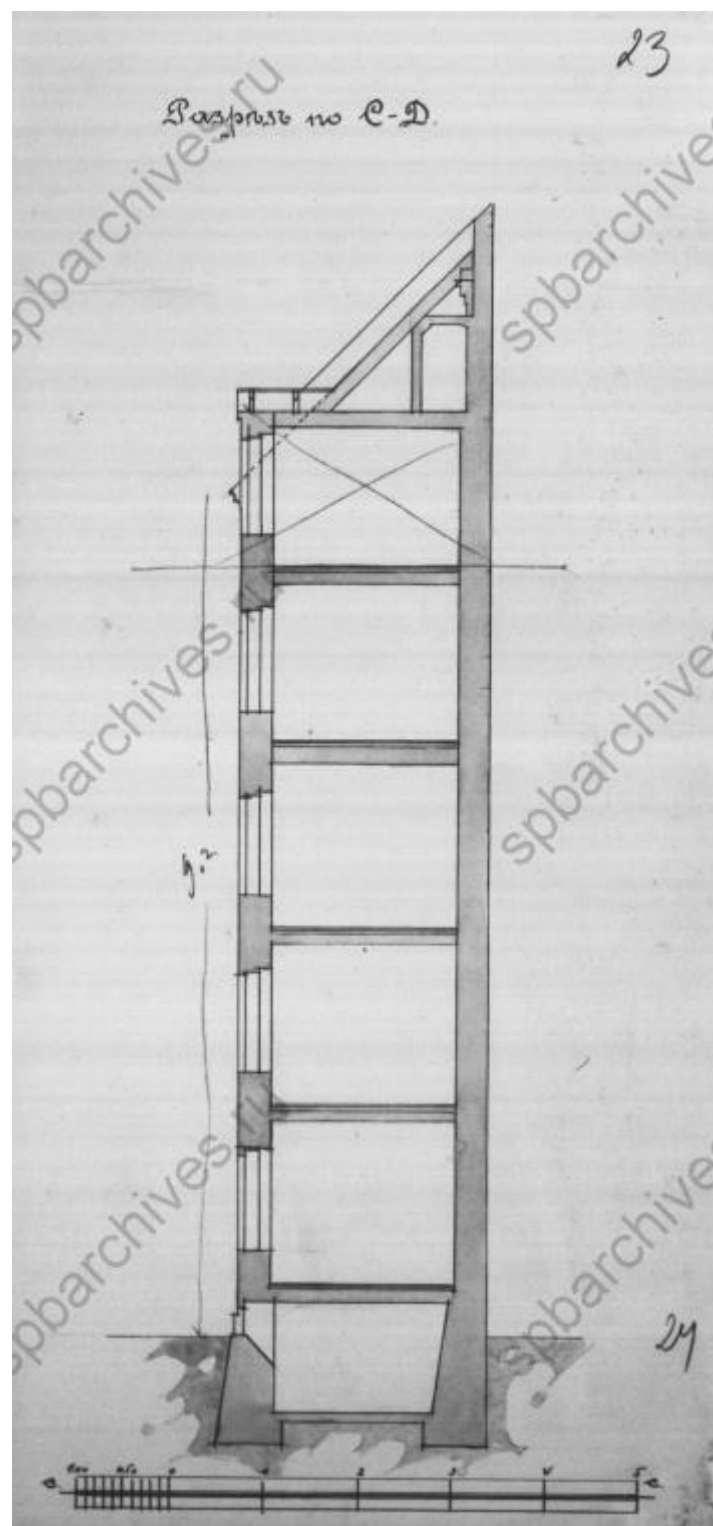
Ил. 71. План 6-го этажа. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 15–16.



Ил. 72. Разрез А-В. 1911 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 17–19.



Ил. 73. Разрез А-В. 1911 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 19–22.



Ил. 74. Разрез С-Д. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 23-24.



Ил. 75. Фасад по Мал. Посадской. 1911 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 25–26.



Ил. 76. Фасад по Мал. Посадской. 1911 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 4352. Л. 25–30.



Ил. 77. Большая Посадская улица. Угловой фасад дома № 1/10. Автор не установлен. 1960 г. ЦГА КФФД СПб. Описание 1ГР-48. Ед.хр. 74238.



Ил. 78. Большая Посадская улица. Угловой фасад дома № 1/10. 1983 г. Сектор хранения документированной информации Отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП. П. 1500 Б. Фототека.



Ил. 79. Жилой дом СПб Товарищества для устройства постоянных квартир по Большой Посадской, д. 1 и Малой Посадской, д. 10. Фото, 2009 г. Фасад по Малой Посадской. URL: <https://www.citywalls.ru/house6102.html>



Ил. 80. Жилой дом СПб Товарищества для устройства постоянных квартир по Большой Посадской, д. 1 и Малой Посадской, д. 10. Фото, 2009 г. URL: <https://www.citywalls.ru/house6102.html>

по адресу

ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: КАНЦЕЛЯРИЯ - 8 ОКТ 2003 КГИОП №3-6116	ООО «Архитектурное бюро «ТРАДИЦИЯ» Лицензия № ГС-2-781-02-26-0-7813173450-001767 от 13.03.2003 190121, С-Пб, ул. Декабристов, д. 34. ИНН 7813173450, ОКПО 59436000, ОКОНХ 66000
ЗАКАЗЧИК:	ООО «Биостар Пакпринт»
НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА:	Устройство входной зоны.
АДРЕС:	СПб, ул. Б.Посадская, д. 1/10, помещение 8-Н.



ПРОЕКТ
 устройства входной зоны в помещение 8-Н,
 по адресу:
 СПб, ул. Большая Посадская, д. 1/10.

Архитектурные решения

РАЗДЕЛ: АР

Данн *проект*
 согласован(а) с Комитетом по государственному
 контролю, использованию и охране
 памятников историко-культурного
 Председатель КГИОП Н.М. Яков
 Архитектор

Д. В. Мурзин

Генеральный директор

Главный Архитектор Проекта



Мурзин Д.А.

Кушин Д.А.

Арх. № _____

Экз. № _____

КГИОП
АРХИТ

п 15006

ш. 677

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
2003

Ил. 81. Проект устройства входной зоны в помещение 8-Н, по адресу: СПб, ул. Большая Посадская, д. 1/10, вх. № КГИОП №3-6116 от 08 октября 2003 г. Сектор хранения документированной информации Отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП. П. 1500 Б. Пр. 677.

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанной ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25

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 «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанной ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25.

г. Санкт-Петербург

15.10.2025 г.

Присутствовали:

1. **Аверьянова Александра Евгеньевна**, аттестованный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 19.12.2023 г. № 3399;
2. **Медведчикова Галина Николаевна**, аттестованный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 26.05.2023 г. № 1491;
3. **Блинов Олег Алексеевич**, аттестованный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 г. № 1493.

Повестка дня:

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 экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.
6. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Слушали: Аверьянову А.Е. - об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить состав членов экспертной комиссии:

Аверьянова А.Е., Медведчикова Г.Н., Блинов О.А.

Голосование:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали: Аверьянову А.Е. - о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Решили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Аверьянову А.Е.

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Медведчикову Г.Н.

Голосование:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали: Медведчикову Г.Н. - о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии.

Постановили:

Экспертная комиссия проводит заседания в ходе выполнения государственной историко-культурной экспертизы, решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых научных исследований, визуального изучения объекта и анализа проектной документации.

Голосование:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

Слушали: Аверьянову А.Е. - об определении основных направлений работы экспертов.

Решили:

Основными направлениями работы экспертов, всех вместе и каждого в отдельности, принять:
- рассмотрение и анализ представленной проектной документации, представленных документов, анализ обоснованности вывода Акта определения влияния видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, - натурный осмотр объекта культурного наследия, - проведение историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и иных необходимых исследований, - обобщение мнений и выводов экспертов и подготовка заключения экспертизы, - утверждение вывода Акта по результатам проведения историко-культурной экспертизы, подписание акта и передача его заказчику.

Голосование:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали: Медведчикову Г.Н. - об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с 15.10.2025 г. по 19.11.2025 г.

15.10.2025 г. – натурное обследование объекта культурного наследия, фотофиксация современного состояния (интерьеры).

16.10.2025 г. – 28.10.2025 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

29.10.2025 г. - фотофиксация современного состояния (фасады).

30.10.2025 г. – 18.11.2025 г. - обработка материалов фотофиксации, оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

19.11.2025 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Слушали:

Аверьянову А.Е. – о том, что на момент начала проведения экспертизы от заказчика получены следующие документы:

1) Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанная ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25, в составе:

Раздел 1. Предварительные работы.

Том 1. Книга 1. Исходно-разрешительная документация. Шифр 9/25-ПР1.

Том 1. Книга 2. Результаты предварительного исследования памятника. Шифр 9/25-ПР2.

Том 1. Книга 3. Программа научно-исследовательских работ. Шифр 9/25-ПР3.

Том 1. Книга 4. Фотофиксация состояния объекта. Шифр 9/25-ПР4.

Том 1. Книга 5. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры РФ от 24 марта 2015 г. № 90-01-39-ГП). Шифр 9/25-ПР5.

Том 1. Книга 6. Заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования. Шифр 9/25-ПР6.

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Том 2. Книга 1. Историко-архивные и библиографические исследования. Шифр 9/25-КНИ1.ИАИ.

Том 2. Книга 2. Архитектурные обмеры. Шифр 9/25-КНИ2.ОЧ.

Том 2. Книга 3. Технический отчет по результатам обследования строительных конструкций в пределах нежилого помещения здания по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Шифр 9/25-КНИ3.ТО.

Том 2. Книга 4. Отчет по результатам комплексных научных исследований. Шифр 9/25-КНИ4.

Раздел 3. Проектная документация.

Том 3. Книга 1. Пояснительная записка. Шифр 9/25-ПЗ.

Том 3. Книга 2. Объемно-планировочные и архитектурные решения. Шифр 9/25-АР.

Том 3. Книга 3. Конструктивные решения. Шифр 9/25-КР.

Том 4. Книга 1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Система электроснабжения. Шифр 9/25-ИОС.ЭО.

Том 4. Книга 2. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Слаботочные системы. Автоматическая пожарная сигнализация. Шифр 9/25-ИОС.СС.

Том 4. Книга 3. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Системы водоснабжения и водоотведения. Шифр 9/25-ИОС.ВК.

Том 5. Книга 1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Отопление. Шифр 9/25-ИОС.ОВ1.

Том 5. Книга 2.1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Вентиляция. Шифр 9/25-ИОС.ОВ2.1.

Том 5. Книга 2.2. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Кондиционирование. Шифр 9/25-ИОС.ОВ2.2.

Том 5. Книга 3. Проект организации строительства. Шифр 9/25-ПОС.

Том 6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Шифр 9/25-ПБ.

2) Копии документов в составе:

- Копия Задания КГИОП 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 № 01-21-2219/25-01-1 от 04.08.2025 г. (ремонт, приспособление для современного использования нежилого помещения 1-Н).

- Копия Распоряжения КГИОП «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 „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» от 03.08.2023 г. № 691-рп.

- Копия Приказа Минкультуры России «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения „Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир“, 1910-1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 05 июня 2024 г. № 152363-р.

- Копия технического паспорта на многоквартирный дом по ул. Большая Посадская, № 1/10, литера А, по состоянию на 1971 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

- Копия технического паспорта на жилой дом № 1/10, литера А по Большой Посадской улице, город Санкт-Петербург, район Петроградский, по состоянию на 2008 г., составленного ГУП

«ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

- Копия ситуационного плана участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «03» сентября 2012 г., составленного ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

- Копии поэтажных планов здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «09» октября 2008 г., выполненных филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

- Копия ведомости помещений и их площадей здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, по состоянию на «09» октября 2008 г. (приложение к поэтажным планам), выполненной филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Посадская, д. 1/10, литера. А, пом. 1-Н, кадастровый номер 78:07:0302501:2338, от 25.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144733514.

Решили:

Приобщить копии представленных документов к акту экспертизы. Признать перечень представленных документов достаточным, не запрашивать у заказчика дополнительных документов.

Голосование:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии



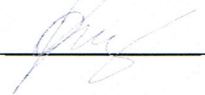
А.Е. Аверьянова

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Г.Н. Медведчикова

Член экспертной комиссии



О.А. Блинов

Протокол № 2 заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанной ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25.

г. Санкт-Петербург

19.11.2025 г.

Присутствовали:

1. **Аверьянова Александра Евгеньевна**, аттестованный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 19.12.2023 г. № 3399;
2. **Медведчикова Галина Николаевна**, аттестованный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 26.05.2023 г. № 1491;
3. **Блинов Олег Алексеевич**, аттестованный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 г. № 1493.

Повестка дня:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанной ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25.
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровыми электронными подписями.
3. Принятие решения о передаче Акта экспертизы Заказчику.

Слушали: Аверьянову А.Е., Медведчикову Г.Н., Блинова О.А.

Решили:

- Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанной ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.
- Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе от 25 апреля 2024 г. № 530.
- Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

Голосование по всем вопросам одновременно:

3 человека — за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии



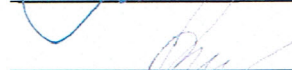
А.Е. Аверьянова

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Г.Н. Медведчикова

Член экспертной комиссии



О.А. Блинов

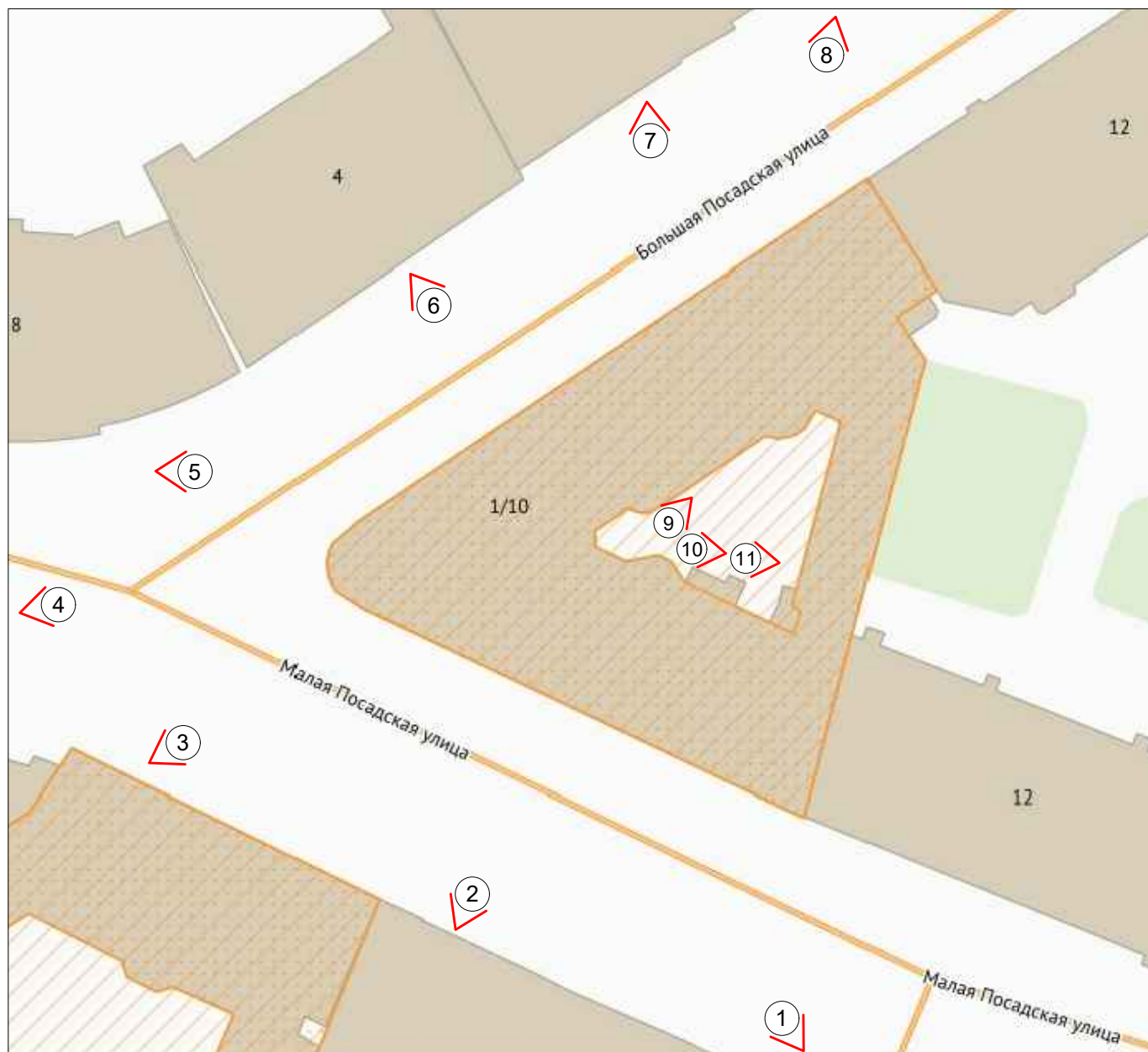
Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А, «Проект ремонта, приспособления для современного использования нежилого помещения 1-Н», разработанной ООО «ИНТЕФ» в 2025 г., шифр 9/25

**Фотографические изображения объекта, полученные либо выполненные
в ходе проведения экспертизы.**

Фотографические изображения выполнены:

- 15.10.2025 г. (интерьеры пом. № 1-Н объекта культурного наследия);
- 29.10.2025 (фасады объекта культурного наследия)

Схема фотофиксации фасадов



Условные обозначения:

① - Номер точки фотофиксации



Фото № 1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир»¹, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А². Общий вид юго-западного лицевого фасада.

¹ Здесь и далее наименование объекта культурного наследия приведено в соответствии со сведениями из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – ЕГРОКН), номер объекта культурного наследия в реестре: 782411414300005.

² Здесь и далее адрес объекта культурного наследия приведен в соответствии с Распоряжением КГИОП от 03.08.2023 г. № 691-рп.



Фото № 2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид юго-западного лицевого фасада.



Фото № 3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид юго-западного лицевого фасада.



Фото № 4. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид северо-западного и юго-западного лицевых фасадов, углового скругленного объема.

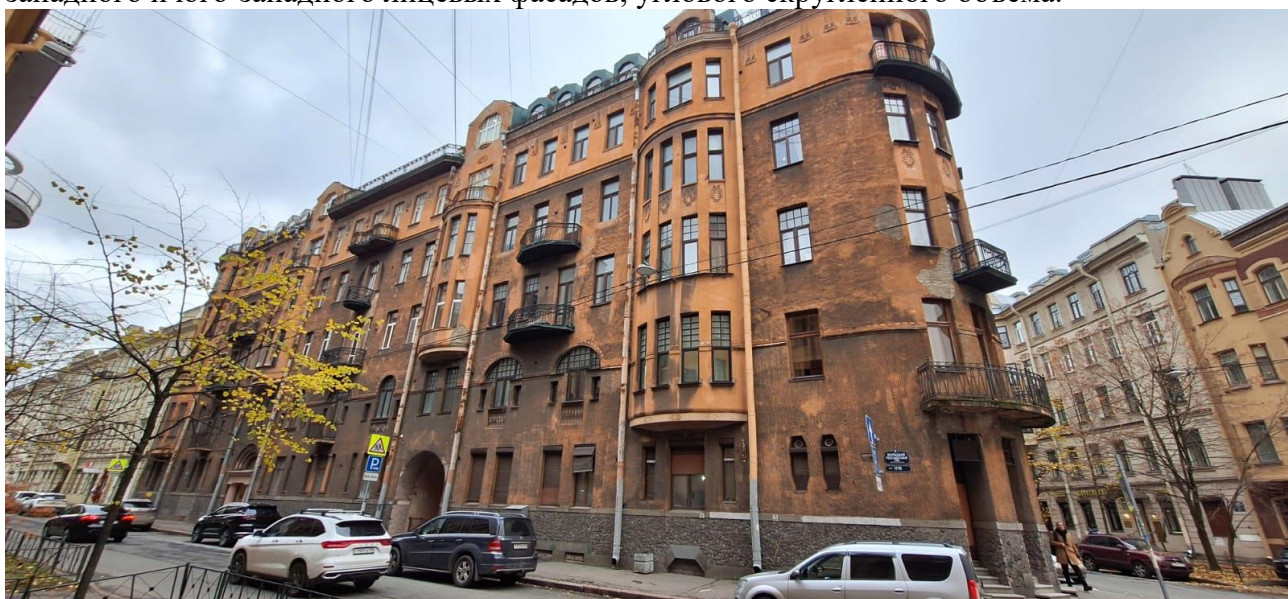


Фото № 5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид северо-западного лицевого фасада, углового скругленного объема.



Фото № 6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Фрагмент северо-западного лицевого фасада.



Фото № 7. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Фрагмент северо-западного лицевого фасада.



Фото № 8. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид северо-западного лицевого фасада.



Фото № 9. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид дворовых фасадов.

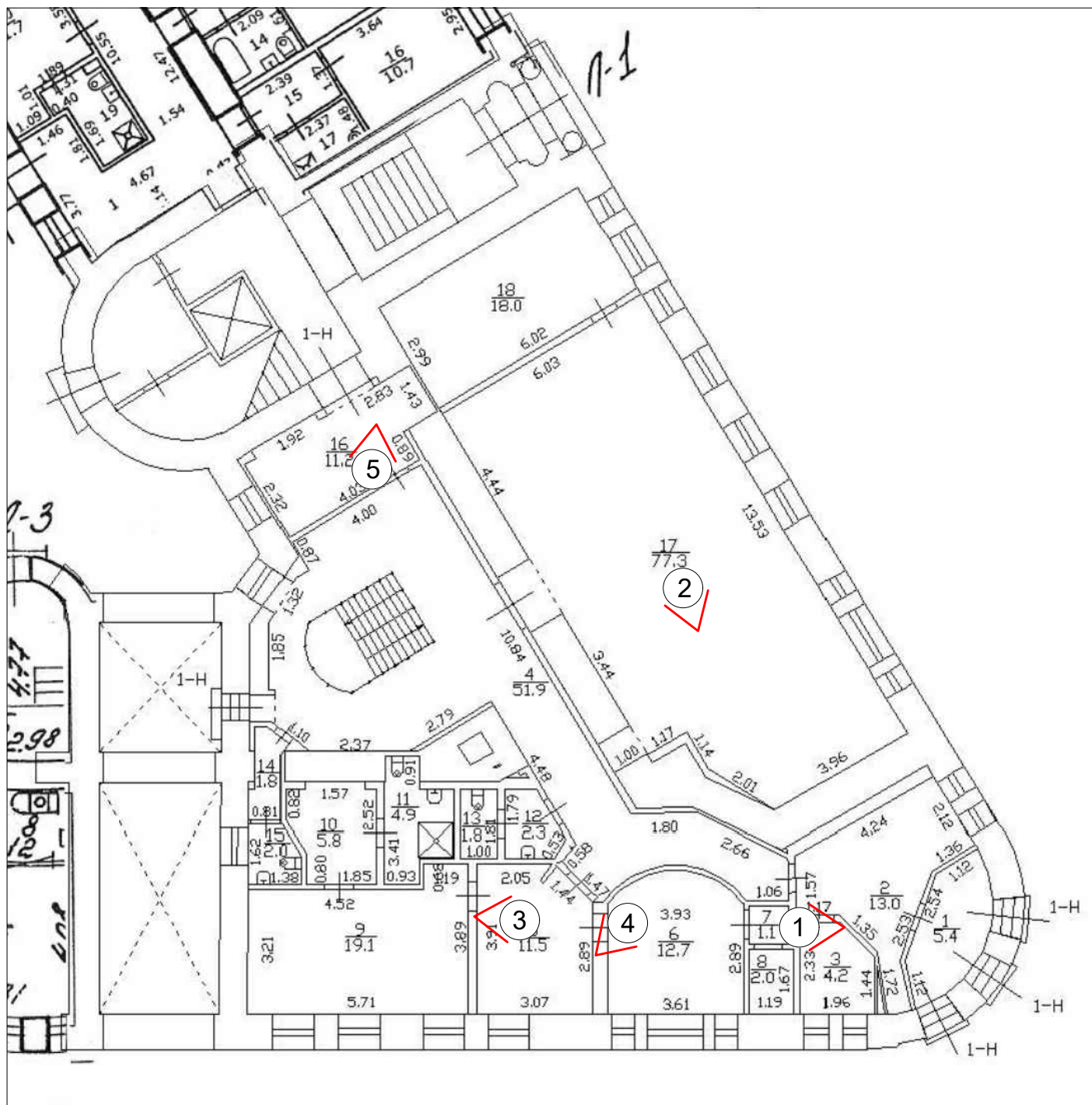


Фото № 10. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид дворовых фасадов.



Фото № 11. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид дворовых фасадов.

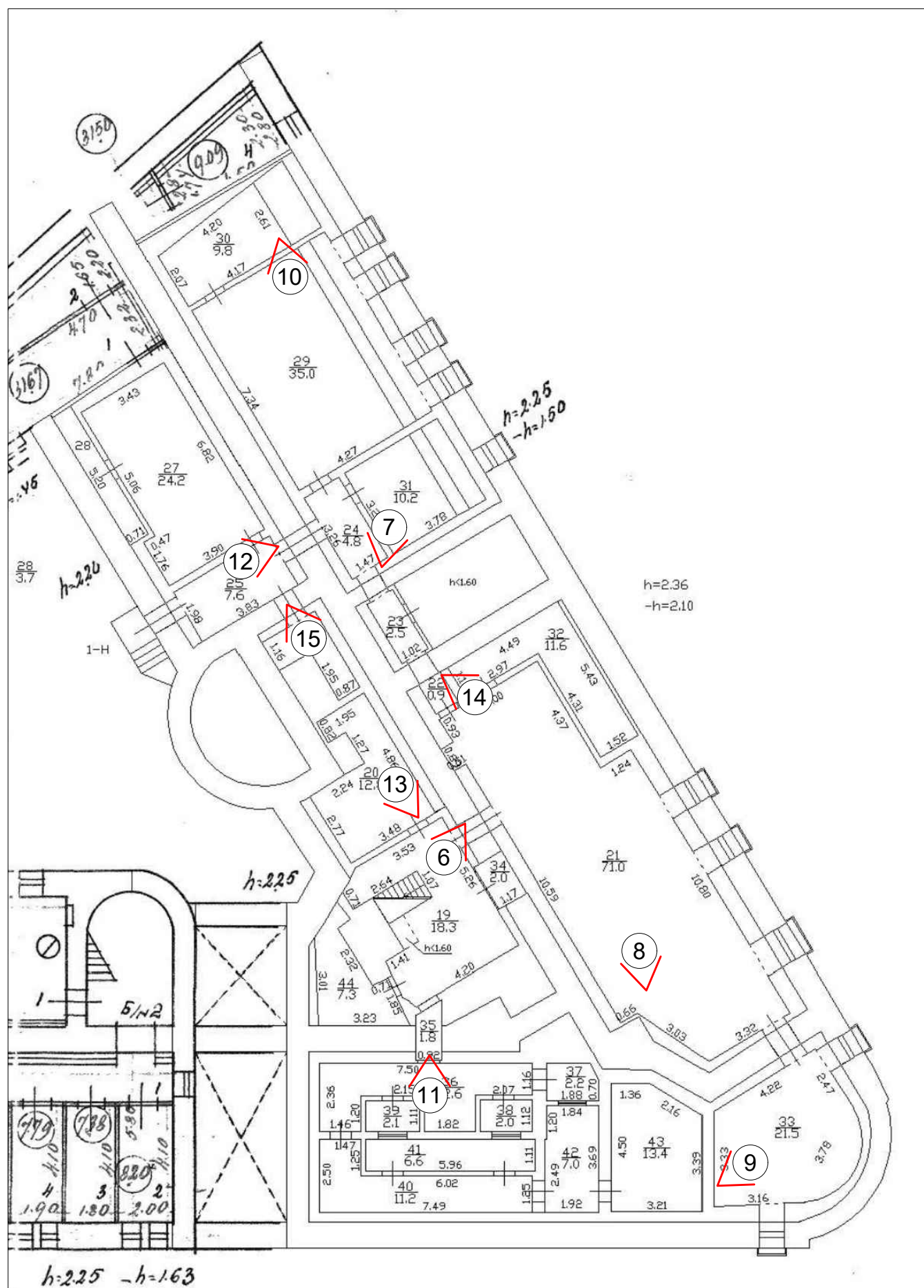
Схема фотофиксации интерьеров 1-го этажа



Условные обозначения:

① - Номер точки фотофиксации

Схема фотофиксации интерьеров подвального этажа



Условные обозначения:

 - Номер точки фотофиксации



Фото № 1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(1-15) в отметке 1-го этажа.



Фото № 2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(17,18) в отметке 1-го этажа.



Фото № 3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(1-8) в отметке 1-го этажа.



Фото № 4. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(1-8) в отметке 1-го этажа.

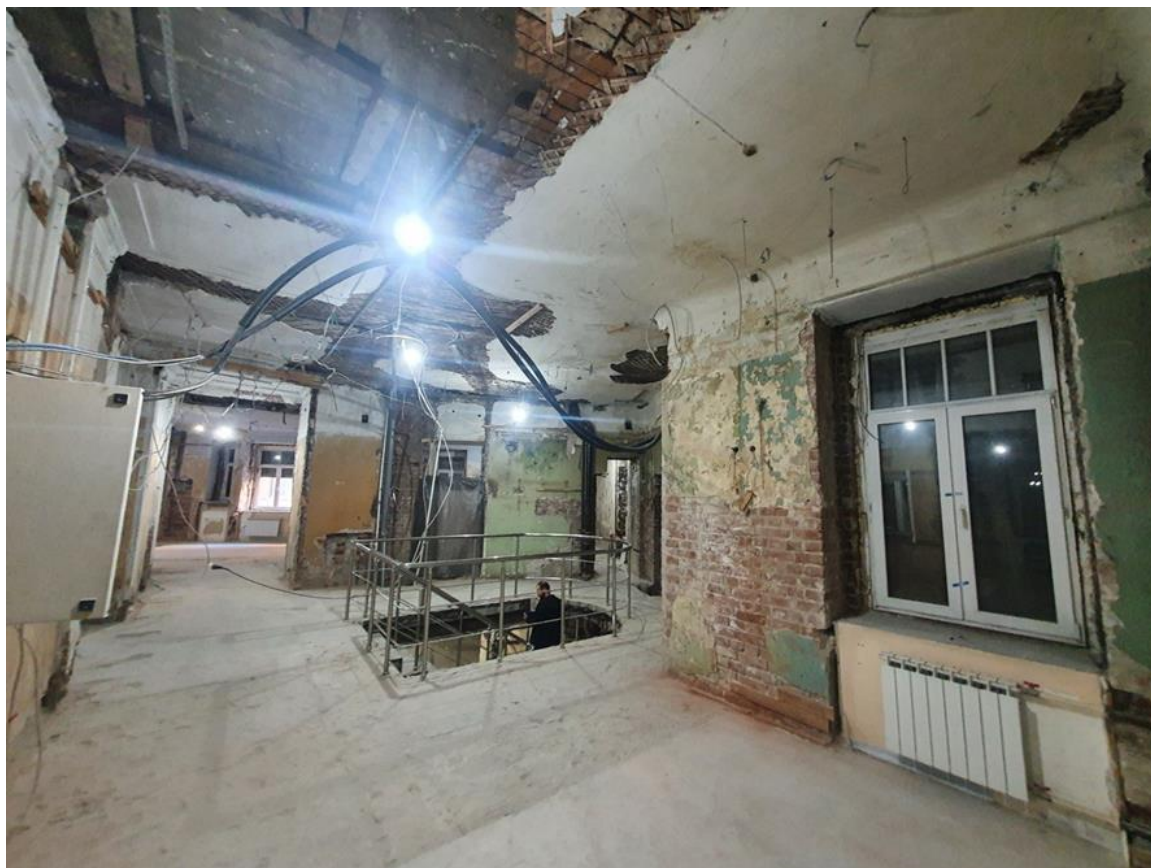


Фото № 5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(4, 16) в отметке 1-го этажа.



Фото № 6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(19) в отметке подвального этажа.



Фото № 7. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(24,29-31) в отметке подвального этажа.



Фото № 8. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(21, 22, 32) в отметке подвального этажа.



Фото № 9. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(33) в отметке подвального этажа.



Фото № 10. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(24, 29-31) в отметке подвального этажа.



Фото № 11. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(36, 38-41) в отметке подвального этажа.



Фото № 12. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(25, 27, 28) в отметке подвального этажа.



Фото № 13. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(20, 26) в отметке подвального этажа.



Фото № 14. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(21, 22, 32) в отметке подвального этажа.



Фото № 15. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Санкт-Петербургского товарищества для устройства постоянных квартир», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 1/10, литера А. Общий вид пом. № 1-Н(26) в отметке подвального этажа.