

А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г.
(шифр ЕД-21.006)

А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006)

г. Санкт-Петербург
место проведения

«22» декабря 2021 года
дата оформления

Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «05» июля 2021 г. по «04» августа 2021г., с «07» октября 2021г. по «12» декабря 2021г. с «16» декабря 2021г. по «22» декабря 2021г. на основании Договоров №№ 1-Э-21.006/ГИКЭ, 2-Э-21.006/ГИКЭ, 3-Э-21.006/ГИКЭ с экспертами от 05 июля 2021 (Приложение №12).

Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроДом»; ОГРН 1147847328716 / ИНН 7805659769 / КПП 781301001; юридический адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, ул. Инструментальная, д.3, лит. В, пом. 14Н, ч.пом.5 – разработчик проектной документации.

Состав экспертной комиссии.

Государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в следующем составе:

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Михайловская Галина Викторовна
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1978г. г. Санкт-Петербург. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» СПб ГАСУ, 2000г. и 2016г. Член Союза Архитекторов РФ, Член палаты Архитекторов по СЗФО
Специальность	Архитектор
Стаж работы по	43 года

профессии	
Место работы и должность	ООО "НЭО". Эксперт.
Реквизиты аттестации эксперта	Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры от 11.10.2018 № 1772 и от 11.10.2021 №1668).
Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы)	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр, - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия. - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Юрьева Татьяна Валериевна
Образование	Высшее: Ленинградский инженерно-строительный институт.
Специальность	Архитектор
Стаж работы по профессии	38 лет
Место работы и должность	ООО «Монплефир-3». Архитектор.
Реквизиты аттестации эксперта	Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 13.12.2018 №2211 от 16.12.2021 №2139).
Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы)	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Зайцева Дарья Александровна
Образование	Высшее: Государственный Академический институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры им. И.Е. Репина.
Специальность	Искусствовед

Стаж работы	19 лет
Место работы и должность	ООО «Коневские Реставрационные Мастерские». Искусствовед. Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 25.08.2020 №996).
Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы)	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Информация о том, что, в соответствии с законодательством Российской Федерации, эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Эксперты предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Российской Федерации от 15.07.2009г. № 569.

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

Председатель комиссии: _____ Г.В. Михайловская («22» декабря 2021г.)

Ответственный секретарь комиссии: _____ Т.В. Юрьева («22» декабря 2021г.)

Член экспертной комиссии: _____ Д.А. Зайцева («22» декабря 2021г.)

(Подписано электронной подписью)

1. Объект государственной историко-культурной экспертизы.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и

приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006).

2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

3. Перечень документов, представленных заявителем.

-Копия письма СПб ГКУ ЦИОООКН от 04.06.2021 №07-4475/21-0-1 (Приложение №1).

-Копия распоряжения КГИОП от 27.02.2014 №10-89 о включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Приложение №1).

-Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40; утвержден КГИОП 28.02.2014г. с режимом использования объекта культурного наследия (Приложение №2).

-Копия письма КГИОП от 01.07.2021 №01-30-1174/21-0-1 (Приложение №3).

-Копия распоряжения КГИОП от 14.03.2014 №10-122 об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» с приложением «Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40 (Приложение №3).

-Копия распоряжения КГИОП от 10.10.2019 №593-р о внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.03.2014 №10-122 (Приложение №3).

- Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага» по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. 40, лит. А, дата оформления 08.12.2021 г. (Приложение №5).

-Копия письма КГИОП от 02.11.2021 №01-25-26683/21-0-1 об охранном обязательстве на объект культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (Приложение №6).

-Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного

наследия от 27.05.2021г. №01-52-1300/21-0-1 (Приложение №7).

-Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.07.2021 №КУВИ-002/2021-93298623. Лист 1-5 Раздела 5. Лист 1-5 Раздела 5. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости. (Приложение №8).

-Копия технического паспорта на здание универмаг «Калининский» по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. д.40, лит. А (инв №16/4 от 08.10.1999г.); план подвала по состоянию на 11.2005г. (Филиал ГУ ГУИОН ПИБ Калининского района); план 1-го этажа по состоянию на 11.2005г. (Филиал ГУ ГУИОН ПИБ Калининского района); план 2-го этажа по состоянию на 11.2005г. (Филиал ГУ ГУИОН ПИБ Калининского района) (Приложение №9).

-Копия Договора от 20.04.2021 №ЕД-21.006-П (Приложение №10).

-Копия Технического задания к Договору от 20.04.2021 №ЕД-21.006-П (Приложение №10).

-Копия Дополнительного соглашения от 28.05.2021 №1 к Договору на проведение работ от 20.04.2021г. №ЕД-21.006-П (Приложение №10).

-Копия выписки из ЕГРН от 29.07.2021 №КУВИ-002/2021-93298623. Описание местоположения объекта недвижимости кадастровый номер 78:10:0005164:2004. Лист 1 Раздела 4. Описание местоположения объекта недвижимости кадастровый номер 78:10:0005164:2004. Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке (Приложение №11).

-Копия распоряжения КГИОП от 21.10.2019 №601-р об установлении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002г. №73-ФЗ (Приложение №15).

-Копия Лицензии от 08.10.2018г. МКРФ 05197 (Приложение №15).

-Копия Договора купли-продажи недвижимости от 02.03.2021г. (Приложение №15).

-Копия кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства №78:10:0005164:2004 от 24.04.2014 г. №78/201/14-104559 (Приложение №15).

-Копия акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ от 29.07.2021. (Приложение №15).

- Копия Лицензии ООО «ЕвроДом» на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия от 08.10.2018 №МКРФ 05197. (Приложение №15).

-Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и

приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006) в составе:

Раздел 1. Предварительные работы.

Раздел 1. Том 1. Исходно-разрешительная документация. Предварительные работы. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ. (шифр ЕД-21.006-П-1-1/ИРД/П).

Раздел 1. Том 2. Предварительные работы. Фотофиксация. (шифр ЕД-21.006-П-1-2/Ф).

Раздел 1. Том 3. Предварительные работы. Краткая историческая справка. Историческая иконография. (шифр ЕД-21.006-П-1-3/И).

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Раздел 2. Том 1. Комплексные научные исследования. Инженерно-техническое обследование. (шифр ЕД-21.006-П-2-1/НИ).

Раздел 2. Том 2. Комплексные научные исследования. Инженерно-технологическое обследование. Технологии производства работ (шифр ЕД-21.006-П-2-2/ТО).

Раздел 2. Том 3. Комплексные научные исследования. Натурные исследования. Архитектурные обмеры (шифр ЕД-21.006-П-2-3/ОЧ).

Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления.

Раздел 3. Том 1. Общая пояснительная записка (шифр ЕД-21.006-П-3-1/ПЗ).

Раздел 3. Том 2. Объемно-планировочные решения. Архитектурные решения. Функциональное зонирование (шифр ЕД-21.006-П-3-2/АР).

Раздел 3. Том 3. Объемно-планировочные решения. Конструктивные решения (шифр ЕД-21.006-П-3-3/КР).

Раздел 3. Том 4. Проект организации работ (шифр ЕД-21.006-П-3-4/ ПОР).

Раздел 3. Том 5. Книга 1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Внутренние сети электроосвещения. Электрооборудование (шифр ЕД-21.006-П-3-5-1-ИОС.1).

Раздел 3. Том 5. Книга 2. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Внутренние сети водоснабжения и водоотведения. Горячее водоснабжение (шифр ЕД-21.006-П-3-5-2-ИОС.2).

Раздел 3. Том 5. Книга 3. Часть 1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Внутренние сети теплоснабжение (шифр ЕД-21.006-П-3-5-3-1-ИОС.3.1)

Раздел 3. Том 5. Книга 3. Часть 2. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях

инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Вентиляция и кондиционирование (шифр ЕД-21.006-П-3-5-3-2-ИОС.3.2).

Раздел 3. Том 5. Книга 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Технологические решения (шифр ЕД-21.006-П-3-5-4-ИОС.4).

Раздел 3. Том 6. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения (шифр ЕД-21.006-П-3-6/ММГН).

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

В проектную документацию внесены уточнения и дополнения по замечаниям КГИОП от 06.10.2021г. №01-26-1742/21-0-1. В связи с этим проведение государственной историко-культурной экспертизы было возобновлено с 07 октября 2021 г.

В связи с прекращением полномочий Т.В. Юрьевой в качестве государственного эксперта МК РФ и ее переаттестацией в соответствии с Приказом МК РФ от 16.12.2021г №2139 проведение государственной историко-культурной экспертизы было приостановлено 13.12.2021г. и возобновлено 16.12.2021г.

После ознакомления с откорректированной проектной документацией, комиссия пришла к выводу, что принципиальные проектные решения направлены на сохранение объекта культурного наследия. Описательная и графическая части проектной документации уточнены и дополнены, исходно-разрешительная документация дополнена и откорректирована.

Дополнительно представлены: копия письма КГИОП от 01.07.2021 №01-30-1174/21-0-1; копия Дополнительного соглашения №1 от 28.05.2021г. к Договору на проведение работ от 20.04.2021 №ЕД-21.006-П, составленное с учетом Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 27.05.2021г. №01-52-1300/21-0-1; копия письма КГИОП от 02.11.2021 №01-25-26683/21-0-1 об охранном обязательстве на объект культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив»; копия паспорта на объект культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага» (дата оформления 08.12.2021г.). Из комплекта документов изъяты: письмо КГИОП от 16.07.2021 г. №01-30-1403-/21-0-1 и паспорт на объект культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (дата оформления 19.07.2021г.).

Внесены уточнения и дополнения Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в

состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006) по замечаниям КГИОП от 06.10.2021г. №01-26-1742/21-0-1.

Копии документов, использованных в ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы представлены в Приложениях, составленных в соответствии с рекомендациями КГИОП от 15 ноября 2021 №01-24-5052/21-0-0.

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

В целях оценки полноты и качества проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006) экспертной комиссией были выполнены следующие исследования:

- Фотофиксация объекта культурного наследия. Визуальное и натурное обследование объекта культурного наследия (Приложение №4).
- Ознакомление с представленной заказчиком исходно-разрешительной документацией и другими документами (Приложения №№1,2,3,5,6,7,8,9,10,15).
- Ознакомление с исторической справкой и исторической иконографией, представленной заказчиком, проведение дополнительных исследований (Приложение №14).
- Анализ проектной документации на соответствие требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности и объективности. Результаты проведенных исследований представлены в данном Акте государственной историко-культурной экспертизы.

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

6.1. Общие и учетные данные.

«Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А является объектом культурного наследия регионального значения на основании распоряжения КГИОП от 27.02.2014 №10-89 «О включении выявленного

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

Собственником объекта является Общество с ограниченной ответственностью «Мед Плюс», ИНН 7816495801, место нахождения: 192102, Санкт-Петербург, ул. Садовая, д.63, лит. А на основании Договора купли-продажи от 02.03.2021г.б/н. Собственником земельного участка площадью 1319 м² кадастровый номер 78:10:0005164:1 Общество с ограниченной ответственностью «Мед Плюс» на основании Договора купли-продажи от 02.03.2021г. б/н. Представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.07.2021 №КУВИ-002/2021-93298623.

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», в составе которого находится «Здание Калининского универмага», утвержден КГИОП 28.02.2014г.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», в составе которого находится «Здание Калининского универмага», установлены распоряжением КГИОП от 21.10.2019 №601-р.

Предметы охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», в составе которого находится «Здание Калининского универмага», утверждены распоряжением КГИОП от 14.03.2014 №10-122 и уточнены распоряжением КГИОП от 10.10.2019 №593-р.

Заказчиком проектной документации является Общество с ограниченной ответственностью «Мед Плюс». Работы по разработке проектной документации выполнялись на основании Договора от 20.04.2021 №ЕД-21.006-П между проектировщиком ООО «ЕвроДом» и Заказчиком ООО «Мед Плюс» и Дополнительного соглашения №1 от 28.05.2021г. к Договору на проведение работ от 20.04.2021 №ЕД-21.006-П, составленное с учетом Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 27.05.2021г. №01-52-1300/21-0-1, а также на основании Лицензии ООО «ЕвроДом» на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия от 08.10.2018г. №МКРФ 05197 (Приложение №15).

6.2. Краткие исторические сведения.

Здание Калининского универмага является частью исторического комплекса по названию «Кондратьевский жилмассив». Кондратьевский жилмассив — жилой микрорайон из 12 корпусов в Калининском районе Санкт-Петербурга. Расположен между Кондратьевским проспектом, улицей Жукова, Чичуринским переулком и Полюстровским проспектом. Официальный адрес: Кондратьевский проспект, 40 (в народе «Сороковые корпуса»).

Кондратьевский жилмассив построен в 1929-1931 гг. по проекту архитекторов Симонова Г.А. и Капцюга И.Г., планировка квартала - архитекторы Каценеленбоген Т.Д. и Тверской Л.М.

Предполагается, что в 1933-1936 гг. по проекту арх. Симонова Г.А., Тверского Л.М. на углу Полюстровского и Кондратьевского проспектов между корпусами 10 и 11 было построено здание Калининского универмага, который стал частью комплекса Кондратьевского жилмассива. «Кондратьевский жилмассив» включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения распоряжением КГИОП от 27.02.2014 № 10-89 на основании Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полюстровский пр., б/№; Жукова ул., б/№ (рег. N 3-1023 от 06.02.2013), согласованной КГИОП 04.03.2013г. Вид объекта - ансамбль. В состав ансамбля входят: жилые здания (Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12); здание детского сада (Кондратьевский пр., д.40, корпус №13); здание бывшей котельной (Кондратьевский пр., д.40, корпус № 14); здание Калининского универмага (Кондратьевский пр., д.40, литера А); территория с зоной благоустройства (по проекту Тверского Л.М.).

В середине 1920-ых гг. в Ленинграде началось реальное строительство. Изменившиеся после революции социальные условия привели к рождению зданий принципиально новых типов: дворцы и дома культуры (клубы), здания районных Советов, фабрики-кухни и пр. Наибольшее внимание в эти годы уделяется поискам новых типов жилища и совершенных принципов жилых комплексов. Разработкой первых проектов в 1925 году было положено начало конструктивистским жилмассивам Ленинграда, занимающим уникальное место в его истории. В 1920-1930-х гг. советское правительство стало развивать новое массовое жилищное строительство для улучшения условий жизни рабочих. Одним из первых был застроен в стиле конструктивизма Кондратьевский жилмассив, квартал между Полюстровским и Кондратьевским проспектами, улицей Жукова и Чичуринским переулком.

В целях повышения эффективности проектной и строительной деятельности в ноябре 1927 – апреле 1928 гг. Ленинградский Комитет содействия рабочему жилищному строительству провел конкурс на типы стандартных квартирных ячеек в каменных жилых домах и застройку участка земли в Выборгском районе.

Краткие сведения о конкурсе и некоторые проекты, удостоенные премий, опубликованы в каталоге архитектурной графики эпохи конструктивизма в собрании Государственного музея истории Санкт-Петербурга. Потребность в его проведении была вызвана необходимостью опыта по проектированию и строительству рабочего жилья, который был получен при воплощении в жизнь экспериментальных проектов в 1925-1927гг. Этот опыт показал, как отмечалось в преамбуле программы, что «существующее положение проектирования в большинстве случаев носит характер случайный, кустарный».

Программа конкурса разрабатывалась на протяжении нескольких месяцев, предшествовавших его объявлению. Этим занималась специальная Техническая комиссия, в состав которой вошли представители Комитета содействия рабочему жилищному строительству, Губпрофсовета, Губздрави, Ленинградстроя, Управления губернского инженера, Отдела благоустройства Откомхоза, Комбанка. К обсуждению были привлечены Ленинградское общество архитекторов (ЛОО) и Общество архитекторов-художников (ОАХ). В первоначальном проекте программы предполагалось, что задачей конкурса станет поиск наиболее экономичных типовых решений, как для квартирных ячеек с прилегающими к ним лестничными узлами, так и для планировки кварталов с тем, чтобы получить «в условиях достаточного благоустройства» возможно низкую строительную и эксплуатационную стоимость единицы жилой площади.

Участок под застройку не выделялся, но указывалось, что «кварталы, ограниченные проездами общественного пользования, должны быть прямоугольной формы, площадью не свыше 2,5 гектаров и протяжением не более 250 метров». При этом Г.А. Симонов выдвигал предложение о последовательности проведения трех отдельных конкурсов: на установление экономического стандарта жилой ячейки, на установление экономического стандарта здания, а в последствии – на установление экономического стандарта квартала. В ходе длительного обсуждения проекта программы такой подход был признан излишне «научным» и непрактичным. В частности, представитель Общества архитекторов, директор Ленинградского института гражданских инженеров профессор А.И. Дитрих указывал, что «в основу постановленной Комитетом задачи рационализации и удешевления вновь создаваемых жилищ поставлена чрезвычайная срочность, чтобы к ближайшему строительному сезону уже были применены решения, которые желательно получить объявлением соответствующего конкурса».

В результате обсуждений в конкурсную задачу был включен конкретный участок в Выборгском районе «У пяти углов (так в ту пору называлась будущая площадь Калинина), ограниченный Кондратьевским и Полюстровским проспектами, Варваринской (ныне Жукова) улицей и Чичуринским переулком, который был подготовлен к застройке и мог быть задействован для практического использования результатов конкурса. Однако, он был небольшим по площади (6,8 гектаров), что исключало возможность разбивки его на типовые кварталы. Таким образом, значение конкурса в разработке стандартов для жилищного строительства изначально было ограничено проектированием типовых квартирных ячеек.

Согласно окончательной программе, в жилых четырехэтажных домах предлагалось разместить 4 типа квартир: двухкомнатные на 3 человека (жилой площадью 27-30 кв.м), двухкомнатные на 4 человека (36-40 кв.м), трехкомнатные на 5 человек (45-50 кв.м) и трехкомнатные на 5 человек и 1 ребенка (50-55 кв.м). Причем под трехкомнатные квартиры отводилось 90% жилой площади. Все квартиры должны были иметь переднюю, кухню, холодильный стенной шкаф, уборную, при соблюдении принципов двухстороннего освещения

при сквозном или диагональном проветривании. Дома проектировались в двух вариантах – с печным и центральным отоплением. Каждый проект должен был содержать генеральный план застройки участка с обозначением зеленых насаждений и хозяйственных сооружений, чертежи лицевых фасадов, планы подвалов, первого и четвертого (верхнего) этажей, пояснительную записку.

В конкурсе участвовало 40 проектов, в том числе 4 иногородних – из Москвы, Нижнего Новгорода, Сорочинска, Днепропетровска. В состав конкурсного жюри вошли представители Комитета содействия, директор Стройкома В.В. Александров, а также архитекторы и инженеры А.И. Дитрих, Л.А. Ильин, Л.П. Шишко, С.О. Овсянников, М.И. Рославлев, Т.В. Кибардин, К.В. Сахновский, М.И. Лаппо-Старженецкий, А.П. Бойчевский. Премии получили 8 проектов.

По результатам конкурса премий были удостоены:

По варианту с печным отоплением.

1. Первая премия – проект под девизом: «Желтый круг с двумя чертами» - архитекторы С.Е. Бровцев, А.В. Петров, при участии А.И. Омелина, Н.К. Данини, консультант В.П. Апышков.
2. Вторая премия была присуждена проекту под девизом: «Даешь лифт!» - архитекторы Д.П. Бурьшкин, Л.М. Тверской, Л.Д. Акопова, О.И. Руднева, при участии Т.Д. Каценеленбоген.
3. Третью премию получил проект под девизом: «Зеленый квадрат» - архитекторы Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, И.Г. Безруков.
4. Четвертую премию – проект под девизом: «10-15-20-25», разработанный тем же авторским коллективом, что и проект, удостоенный первой премии. В проекте под девизом: «10-15-20-25» был предложен характерный для архитектуры авангарда принцип строчной застройки, разрушающий красные линии и пространственные коридоры городских улиц и магистралей.

Однако, в большинстве вариантов в создании новой градостроительной ткани возобладал принцип традиционной ансамблевой застройки, в соответствии с которым окружающие квартал расположенные по периметру с незначительным отступом от красных линий корпуса сочетались со свободной внутриквартальной планировкой, где широко использовались функциональные и санитарно-гигиенические достижения с выделением зон социального и бытового обслуживания. Обязательным компонентом рациональной организации внутреннего пространства являлось его озеленение и благоустройство, восходящие к принципам проектирования города-сада. Именно этот градостроительный принцип был положен в основу Генерального плана Ленинграда 1935-1937 гг.

По варианту с центральным отоплением.

5. Первая премия была присвоена проекту под девизом: «Долой черную лестницу» - архитекторы Д.П. Бурьшкин, Л.М. Тверской, Л.Д. Акопов (?), Л.М. Малышев.
6. Вторую премию получил проект строчной застройки под девизом: «Красный треугольник в зеленом круге» - архитекторы В.Ф. Райлян, В.И. Улачев.

7. Третья премия досталась проекту под девизом: «Синий квадрат» - архитекторы Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, И.Г. Безруков, С.В. Васильковский.
8. Четвертая премия – проекту под девизом: «Красный круг».

К приобретению были рекомендованы также проекты под девизами «Гвоздь» - архитектор И.Г. Лангбард и «Коллектив».

При этом жюри решило, что «ни один из премированных проектов не дал полного разрешения поставленных конкурсом задач. Материалы конкурса являются только лишь как этап в поисках дальнейших путей типового рабочего жилища, - каждый проект, взятый в отдельности, не дает законченного целого».

По завершении конкурса премированные проекты поступили в распоряжение Комитета содействия, откуда в дальнейшем были переданы в Музей Города. В коллекции ГМИ СПб, однако, отсутствуют проекты под девизами «Красный круг», «Коллектив», «Зеленый квадрат» и «Синий квадрат», которые были особенно отмечены жюри за «за исследовательский характер в области экономики жилищного строительства».¹

Кондратьевский жилмассив был построен для рабочих Выборгской стороны в 1929—1931 гг. по проекту, который был разработан в Проектном Бюро Стройкома под руководством архитектора Григория Александровича Симонова на основе конкурсного проекта «Даешь лифт!» при участии Ивана Георгиевича Капцюга, Тамары Давыдовны Каценеленбоген. Планировка участка (и проект озеленения) выполнена Львом Михайловичем Тверским. Комплекс является характерным памятником конструктивизма. Проектное бюро Стройкома до создания в 1930-е гг. архитектурных мастерских фактически являлось центром городского строительства, прежде всего жилищного.

К разработке рабочей документации и строительству приступили сразу же после конкурса – в 1928-м (очень быстро был разработан рабочий проект). Рабочий проект был утвержден 13 апреля 1928 года, однако, уже в декабре того же года в него внесли первые изменения, а в дальнейшем он еще неоднократно подвергался разного рода корректировкам. Отсутствие технически и экономически обоснованных заданий и норм, рациональных типовых планировок и конструкций вызвало многочисленные переделки проектов как в процессе их составления, так и утверждения. Но, ни проекта, утвержденного в апреле 1928 года, ни чертежей, фиксирующих этапы его корректировок, в архивах обнаружить не удалось. Жилмассив, названный Кондратьевским, вырос быстро – за три года. А уже в 1931 году комплекс был сдан.

В доме, выходящем фасадом на угол Кондратьевского и Полюстровского проспектов, и располагался на 1-ом этаже универмаг, а на 2-ом этаже клуб с актовым и библиотечным залами. Здание универмага построено чуть позже, чем весь Кондратьевский жилмассив по проекту

¹ Архитектурная графика эпохи конструктивизма из собрания Государственного музея истории Санкт-Петербурга. Каталог. СПб, 2008 г. Л.39-40.

архитекторов Г.А. Симонова и Л.М. Тверского как часть Кондратьевского жилмассива. Калининский универмага - двухэтажное здание в форме буквы «Г», фасад со стороны улицы оформлен в стиле конструктивизма с витринными окнами на 1-ом и 2-ом этажах, главным акцентом здания является угловая ниша, где расположен основной вход с опорным столбом.

Калининский универмаг в своё время был главным универмагом целого района. Магазин был предназначен для торговли промтоварами. В 1940 г. здесь находился магазин №3 «Меха» и «Текстильно-швейные изделия» Ленинградского отделения. Ростекстильшвейторга.² В настоящее время здесь находится торговый центр.

Изначально, в конкурсном проекте угол на пересечении Кондратьевского и Полюстровского проспектов не предполагалось застраивать. Идея разместить здесь универсальный магазин на 1-ом этаже, клуб с кинотеатром и библиотекой на 2-ом этаже появилось позже. Скорее всего здание универмага было построено в 1931-1932гг., а проектное решение было принято в процессе разработки рабочей документации как дополнение к комплексу обслуживающих жилмассив сооружений, где кроме бытовых услуг, необходимо было и предоставление культурно-просветительских услуг. Здание универмага присутствует на фрагменте подосновы ТГРИИ 1932 г. Кроме того, здание универмага зафиксировано на фотографии 1934 г. из коллекции ЦГАФФД как уже построенное.

Основной вход в универмаг был спроектирован с улицы (угол Полюстровского и Кондратьевского проспектов). Вход в клуб на 2-ой этаж осуществлялся со двора через полуротонду по центральной лестнице. В части здания по Кондратьевскому проспекту размещался актовый зал со вторым входом на дворовую территорию. В части здания по Полюстровскому проспекту размещалась библиотека.

Г.А. Симонову, вероятнее всего, принадлежит решение угловой части Калининского универмага. Аналогичный прием применен архитектором в здании Академии железнодорожного транспорта имени товарища Сталина (Кронверкский пр., 9, Конный пер.,2, Крестьянский пер.1. 1931-1933 гг. – архитекторы Симонов Г.А., Абросимов П.В., Хряков А.Ф.), где выдвинутый вперед острый угол опирается на единственный круглый столб.

Калининским универмагом здание стало называться позже. С 1965 г. он стал универмагом Калининского района Управления промтоварами.³

Решение о передаче Калининскому универмагу второго этажа, обращенного к площади углового здания, было принято Калининским исполкомом в 1964 году.⁴ Однако, выполнено оно

² Ленинград. Адресно-справочная книга. 1940. С. 225, С. 245.

³ Главное Управление торговли исполнительного комитета Ленинградского городского совета народных депутатов Ленинграда. 1934-1992гг.

⁴ ЦГА СПб. Ф.4793. Оп.5. Д.420. 1964. Л.13.

было только через несколько лет, о чем свидетельствует акт экспертизы, проведенной экспертом АПУ Леноблисполкома инженером Резниковым Д.А. в ноябре 1971 года:

«Цель и вопросы, поставленные перед экспертизой: Определение технического состояния здания и возможности использования помещений 2-го этажа под универмаг.

1. Техническая характеристика объекта. 2-х этажное здание с подвалом построено в 1928 году. В плане имеет Г-образную конфигурацию и обращено главным фасадом на Кондратьевский пр., Полюстровский пр. и площадь Калинина.
2. В 1-ом этаже помещается универмаг (готовые залы и служебные помещения).
3. Парадная лестничная клетка со двора ведет во 2-ой этаж, где расположены клубный и библиотечные залы с подсобными помещениями.
4. Подвальный этаж используется универмагом под складские помещения.
5. В соответствии с решением районного Исполнительного Комитета депутатов трудящихся 2-й этаж указанного здания передается универмагу.

Фундаменты под стенами ленточные, сложены из бутовой плиты, под кирпичными столбами также бутовые. Стены здания возведены из красного полнотелого кирпича и оштукатурены с двух сторон. Толщина наружных стен 2,5 кирпича. Кирпичные столбы в 1-ом этаже расставлены в два ряда несимметрично по отношению к продольной оси здания, с шагом в 4,5 м.

Перекрытие над подвалом сводчатое – бетонное заполнение между стальными балками.

Перекрытие над 1-м этажом выполнено по деревянным балкам и стальным прогонам. Потолок торгового зала оштукатурен по дощатой подшивке.

Во 2-м этаже столбов нет, и перекрытие над клубом и библиотечным залом осуществлено подвесным к треугольным деревянным фермам пролетом 12,7 м. Расстояние между фермами 4,5 м. К нижнему поясу ферм на одиночных болтах подвешены деревянные балки, по ним уложен дощатый настил, один слой толя и шлаковая засыпка. К нижнему канту балок подшита вагонка, окрашенная масляной краской.

Кровля из оцинкованной стали по обрешетке, насланной на деревянные стропила, уложенные на прогоны. Последние опираются на верхний пояс ферм в узлах.

Со стороны чердачного пространства сделана дощатая подшивка с войлочным утеплителем по ней.

Полы в торговых, клубных и библиотечных помещениях паркетные. Полы входа в универмаг и лестницы мозаичные. Ступени лестницы бетонные по стальным косоурам».

По результатам обследования технического состояния здания было принято решение выполнить «проект перепланировки этажей соответственно новой технологии универмага

согласовать с санэпидстанцией и госпожнадзором».⁵ Капитальный ремонт здания с приспособлением 2-го этажа под универмаг был выполнен только в 1975 году.

Историко-градостроительная ценность.

Здания Кондратьевского жилмассив, в том числе здание Калининского универмага признаны объектами культурного наследия регионального значения, ценностью которых является не архитектурная особенность (таких жилых массивов, построенных в 1930-ых гг. в городе Санкт-Петербурге сохранилось достаточно, многие из них в работоспособном состоянии), а в том, что эти здания отражают ту эпоху, в которую строились. Этот комплекс является памятником архитектуры конструктивизма и одновременно памятник градостроительства. Сооружение этого комплекса оказало влияние на дальнейшее развитие жилищного строительства в Ленинграде. Эта работа дала многое для дальнейшего понимания в решении градостроительных, объемно-планировочных и особенно социальных задач при жилищном строительстве, фактически стало прообразом современных микрорайонов с комплексом сопутствующей инфраструктуры.

6.3. Описание особенностей объекта культурного наследия.

Распоряжение КГИОП от 14.03.2014 №10-12. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект,40.

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение границ территории; объемно-пространственное и планировочное решение квартала на двух, взаимно перпендикулярных осях с диагональными раскрытиями внутреннего пространства квартала, историческое местоположение корпусов; планировка внутривортовой территории и благоустройства по проекту Л.М. Тверского «Даешь лифт!» 1928 г; секционная структура и разновысотность корпусов.

Здание Калининского универмага, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект,40, литера А.

Объемно-пространственное решение:

исторические габариты и конфигурация двухэтажного на подвалах здания, расположенного углом по Кондратьевскому и Полюстровскому проспектам, с криволинейным в плане двухэтажным объемом, примыкающим к дворовому фасаду; исторические конфигурация и габариты, отметки двускатной крыши; материал кровли – сталь.

Конструктивная схема:

исторические наружные капитальные стены.

⁵ ЦГАНТД. 388. Оп.1-3. Д.364. Л.182-183.

Архитектурно-художественное решение фасадов:

лицевой фасад: материал и характер отделки цоколя – штукатурка, материал и характер отделки фасада – штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов (прямоугольные); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов; подвальные оконные (прямоугольные) проемы, горизонтальная тяга на уровне нижних границ окон 1-го этажа; габариты и конфигурация крыльца главного скошенного входа; материал ступеней крыльца (бетон); пилон, несущий угол выступа крыльца; гладкий фриз; венчающий карниз;

дворовый фасад: материал и характер отделки цоколя - оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада – штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов (прямоугольные); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов; подвальные оконные проемы; венчающий карниз.

6.4. Описание объекта культурного наследия и его современное состояние.

Здание Калининского универмага входит в периметральную застройку участка, ограниченного Кондратьевским, Полюстровским проспектами, улицей Жукова и Чичуринским переулком. Здание имеет симметричную планировочную конфигурацию и состоит из двух объемов, соединенных под тупым углом. Это двухэтажное кирпичное здание с подвалом и чердаком. Стены фасада гладко оштукатурены, оригинальная штукатурка известковая. Штукатурная отделка загрязнена, наблюдаются мелкие трещины, сколы, осыпание поверхностного слоя и локальные разрушения штукатурного слоя.

Архитектурно-художественное решение лицевого фасада здания.

Лицевые (уличные) фасады вдоль Кондратьевского и Полюстровского проспектов выполнены в авангардистской лаконичности конструктивизма и в несколько отличной стилистике, чем примыкающие к нему с двух сторон жилые корпуса, подчеркивая утилитарный характер здания. Фасады оформлены витринными окнами по семь световых осей на каждой стороне. Главный вход оформлен на углу здания в виде глубокой ниши с пилоном, опирающимся на площадку углового крыльца. Пилон облицован керамической плиткой. Угловое крыльцо двустороннее с двумя площадками, где нижние марши частично выступают за периметр здания, ступени крыльца гранитные. В настоящее время гранитные ступени покрыты цементной стяжкой не менее 50мм толщиной с облицовкой керамической плиткой. Нижняя ступень крыльца полностью заглублена из-за повышения культурного слоя и асфальтового покрытия. Дверное заполнение в глубине ниши современное остекленное металлическое двойное с остекленной фрамугой и остекленными простенками.

Над нишей угловая часть 2-го этажа здания образует своеобразный эркер с угловым оконным витринным заполнением. Под окнами 1-го этажа линейная тяга простой формы, которая является объединяющей. Карниз также выполнен в форме простой линейной тяги (фриз)

с выступающим карнизным свесом. Оконные заполнения 1-го и 2-го витринные деревянные сдвоенные, заменены при ремонте в 1970-ых гг., историческая расстекловка утрачена. Потолок входной ниши подвесной по металлическому профилю.

Окна подвального этажа прямоугольной формы новодельные, частично заглублены в асфальтовое покрытие тротуара, которое одновременно является отмосткой здания. Уровень дневной поверхности со стороны улицы повысился со времени строительства здания из-за многочисленных ремонтных слоев асфальтового покрытия. При осмотре оконных проемов подвального этажа обнаружены фрагменты цоколя под окнами, выполненного из известняковой скобы, который полностью заглублен. Фасады оштукатурены и окрашены. Штукатурная отделка загрязнена, имеются трещины и осыпание окраски, наблюдается локальное разрушение штукатурного слоя в углах стен крыльца и откосах оконных проемов подвала, в некоторых местах до кирпичной кладки.

Архитектурно-художественное решение дворового фасада здания.

Дворовый фасад оформлен с элементами, присущими общей архитектурной тектонике дворовых фасадов комплекса с небольшими акцентами в виде полуротонды на пересечении двух объемов здания универмага и большими окнами 2-го этажа.

Полуротонда по высоте гораздо ниже основного здания с выступающей террасой (постаментом), которая в настоящее время обита листовым железом. Здесь был второй вход в здание, через который по центральной лестнице попадали посетители на 2-ой этаж в библиотечный зал и клуб. Оформление входа с дворового фасада было очень скромным и камерным, как бы подчеркивая то, что клуб предназначался для жителей квартала. Сейчас вход заложен. Окна 2-го этажа большие квадратные аналогичны окнам уличного фасада, но с расстекловкой. Два окна над полуротондой были заложены при капитальном ремонте в 1970-ых гг. На 1-ом этаже окна прямоугольные сгруппированы по два окна под большими окнами 2-го этажа. Окна деревянные сдвоенные, заменены при ремонте в 1970-ых гг., историческая рисунок переплетов не сохранился. Лестничные клетки в торцах здания оформлены вертикальными узкими окнами над входами. Исторический рисунок переплетов сохранился на оконном проеме лестничной клетки с дворового фасада в части здания по Полюстровскому проспекту. Подвальные окна небольшие квадратные новодельные, частично заложены.

Окна 1-го этажа полуротонды квадратные, на одном из них сохранилась историческая расстекловка. Окна 2-го этажа прямоугольные, на большинстве из них также сохранилась историческая расстекловка.

Со стороны двора у северного объема здания существуют два входа в подвал с приямками, которые имеют навесы из оцинкованного железа на металлических столбах. Исторически столбы были кирпичные. В приямках четко прослеживается цоколь из известняковой скобы, который был окрашен и фрагменты бутового фундамента из рваного известняка. Все четыре дверных

проема дворового фасада: на лестничные клетки и в прямки выполнены из металла, исторические дверные заполнения утрачены. Фасады оштукатурены и окрашены, первоначальный штукатурный слой известковый. Штукатурная отделка имеет многочисленные разрушения в нижней части под окнами 1-го этажа. Штукатурка загрязнена, наблюдаются трещины, осыпание окраски. Обнаженная в местах разрушения кирпичная кладка имеет частичное вымывание шовного раствора и деструкцию кирпича, утраты кирпича. Разрушения фасада в нижней части здания происходит из-за нарушения гидроизоляции фундаментов и подсоса влаги.

Архитектурно-художественное решение интерьеров здания и его конструктивная схема.

Здание универмага эксплуатируется по своему прямому назначению. В настоящее время здесь находятся торговые залы. Первый и второй этажи оборудованы под торговые площади и сдаются в аренду. В подвальных помещениях располагаются служебные помещения и помещения для инженерных коммуникаций. Часть подвальных помещений также сдаются в аренду. Режим эксплуатации здания круглогодичный. Высота здания до венчающего карниза - 8,08м, габаритные размеры в плане - 13,9*37,3м (вдоль Полюстровского пр.) и - 13,9*36,0 вдоль Кондратьевского пр.).

Здание построено по конструктивной схеме с неполным каркасом: несущими являются наружные продольные и поперечные кирпичные стены и два ряда кирпичных колонн 1-го этажа. Пространственная жесткость здания обеспечивается за счет совместной работы наружных продольных несущих стен, поперечных торцевых стен, колонн до второго этажа, лестничных клеток, объединенных металлическими прогонами и дисками перекрытий. Несущие стены выполнены из полнотелого кирпича на известково-песчаном растворе. Толщина несущих стен здания – 640 мм (2,5 кирпича).

Подвальное перекрытие здания имеет различные конструкции, но в основном выполнено по металлическим балкам с заполнением в виде кирпичных и бетонных плоских сводиков.

Междуэтажные перекрытия железобетонные по металлическим балкам (основными и второстепенными). В части здания по Полюстровскому проспекту сохранились перекрытия по деревянным балкам с дощатым заполнением.

Чердачное перекрытие выполнено подвесным к треугольным деревянным фермам пролетом 12,7 м. Шаг ферм – 4,5м. К нижнему поясу ферм на одиночных болтах подвешены деревянные балки с дощатым настилом.

Крыша здания – двускатная, с проходным чердаком. Водосток с крыши – наружный, организованный. Стропильная система – деревянная, состоящая из наслонных стропильных ног, уложенных на прогоны. Кровля выполнена из кровельной оцинкованной стали по деревянной обрешетке из брусков.

Фундаменты несущих стен здания – ленточные, бутовые, под колоннами – отдельностоящие столбчатые бутовые.

В настоящее время здание имеет три входа/выхода: один центральный вход расположен со стороны лицевого фасада и два служебных входа со стороны дворового фасадов, вход в полуротонду закрыт, и обслуживается тремя лестничными клетками: основной центральной лестницы со стороны Кондратьевского и Полюстровского проспектов и двумя служебными лестницами со стороны двора. Центральная лестница расположена на пересечении двух объемов здания универмага, лестница трехмаршевая с центральным и двумя боковыми маршами, соединяет первый и второй этажи, имеет промежуточные площадки с выходом на 1-ый и 2-ой ярусы полуротонды. Объемно-планировочное решение центральной лестницы сохранилось историческое, бетонные ступени облицованы керамогранитной плиткой. Исторические перильные ограждения утрачены, установлены новые ограждения из алюминиевого проката. Стены облицованы гипсокартонными плитами, потолок подвесной из гипсокартонных плит.

Служебная лестница в торцевой части здания по Кондратьевскому проспекту двухмаршевая соединяет подвальный и 2-й этаж, имеет промежуточную площадку с выходом во двор, но на отметке выше уровня двора. Для спуска выполнено металлическое крыльцо. Эта лестница выхода на чердак не имеет. Лестничная клетка полностью сохранила историческое объемно-планировочное решение. Ступени бетонные, металлическое перильное ограждение оригинальное.

Служебная лестница в торцевой части здания по Полюстровскому проспекту двухмаршевая соединяет 1-ый этаж и чердак, имеет выход непосредственно на дворовую территорию. Лестничная клетка полностью сохранила историческое объемно-планировочное решение. Ступени бетонные, металлическое перильное ограждение не сохранилось, заменено на новое перильное ограждение из металлического окрашенного проката. С площадки 2-го этажа и до чердачного перекрытия на стенах наблюдаются глубокие вертикальные трещины с двух сторон. Вертикальная трещина в стене лестничной клетки в примыкании к соседнему жилому зданию с северо-востока (корпус 11) прослеживается как со стороны фасада, так и со стороны лестничной клетки, проходит по строительному шву. Трещина возникла из-за взаимных смещений массивов кладки, разделенной данным швом.

Стены служебных лестниц оштукатурены, частично окрашены масляной краской, частично побелены. Отделка в неудовлетворительном состоянии.

У служебных лестниц здания расположены лифтовые шахты с помещениями для подъемных механизмов, которые находятся в нерабочем состоянии. Всего лифтовых шахт две, доступ к ним ограничен.

Два торговых зала 1-го этажа симметричные, вытянутой прямоугольной формы, по размерам одинаковые. Оба зала имеют два ряда опорных пилонов. В залы попадают из

небольшого вестибюля перед центральной лестницей. Проходы в торговые залы из вестибюля закрываются металлическими роллетами. Стены и пилоны торговых залов облицованы гипсокартонными плитами. Потолок подвесной на металлическом каркасе, пол отделан керамогранитом. В торцах торговых залов перегородки, отделяющие торговые залы от служебных помещений.

Два торговых зала 2-го этажа симметричные вытянутой прямоугольной формы и по размерам одинаковые. Торговый зал в части здания со стороны Полюстровского проспекта в настоящее время не используется. Сохранились остекленные перегородки, разделяющие на зоны торговую площадь. Стены частично оштукатурены, частично облицованы гипроком, полы частично отделаны линолеумом, а частично ламинатом, по центру – керамической плиткой. Потолок подвесной на металлическом каркасе. На наружной стене у пятой световой оси штукатурная отделка и окраска разрушены протечками с кровли.

Стены помещения в части здания со стороны Кондратьевского проспекта облицованы гипроком, полы отделаны линолеумом, потолок подвесной на металлическом каркасе. В торцевой части находятся служебные помещения и санузлы с современной отделкой.

В целом состояние отделки 1-го и 2-го этажей удовлетворительное.

Подвальные помещения.

Входы в подвальные помещения осуществляются со стороны двора из приемков. Всего входов два. Один вход из отдельного приемка организован в индивидуальный тепловой пункт, который находится в торцевой части здания по Полюстровскому проспекту. Через другой приемок осуществляется вход в общий подвал. Планировка подвала коридорного типа: в центре коридор с отходящими от него помещениями. Стены подвальных помещений оштукатурены и окрашены. В коридоре центральной части подвала и в части подвала со стороны Кондратьевского проспекта сохранились бетонные полы из осколков мраморной плитки, плиты «брекчия». Остальная часть коридора облицована керамогранитом. Состояние отделки подвала неудовлетворительное, так идет активный подсос влаги из-за нарушенной гидроизоляции, в результате чего активно разрушается штукатурная отделка и окраска. Сочетание сложных растворов с гипсовыми штукатурками и синтетическими окрасками в переувлажненном состоянии приводят к разрушению штукатурного и окрасочного слоев, а отсутствие вентиляции к образованию плесени, высолов и биобрастателей (грибов).

Чердачные помещения.

Крыша двускатная. Чердачное пространство не эксплуатируется. Вход на чердак осуществляется по служебной лестнице в части здания со стороны Полюстровского проспекта. В кровле имеются слуховые окна. На чердаке проложены трубопроводы системы отопления здания. Стропильная система деревянная, имеются ремонтные вставки и дополнительные фермы усиления, установленные при капитальном ремонте в 1970-ых гг. Древесина имеет повреждения,

отдельные элементы находятся в недопустимом состоянии. Обрешетка деревянная, кровля металлическая из оцинкованного железа, окрашенная.

Общий вывод.

В целом историческая объемно-планировочная структура здания сохранилась в полном объеме. Ряд временных перегородок, установленных при зонировании торговых площадей не повлияли на эту структуру. Основные перестройки, касающиеся перепланировки, были выполнены в советское время при капитальном ремонте в 1970-ых гг.

Капитальными несущими стенами являются наружные продольные стены здания, торцевые стены здания, наружная стена полуротонды, наружные поперечные стены углового крыльца, внутренние продольные и поперечные стены центральной лестницы и центрального вестибюля, продольные и поперечные стены служебных лестниц в торцах. Распределенную нагрузку от перекрытий подвала и первого этажа воспринимают пилоны, установленные в два ряда с шагом 4,45м.

По результатам натурного обследования, очевидно, что с конца 1999 года в помещениях здания Калининского универмага проводились текущие ремонтные работы по отделке помещений и фасада. Данных о проведенных работах в архиве КГИОП не обнаружено.

6.5. Анализ проектной документации.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанная ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006) разработана в соответствии с Задаaniem КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 27.05.2021г. №01-52-1300/21-0-1 с целью приспособления объекта культурного наследия для современного использования.

ООО «ЕвроДом» осуществляет свою деятельность по сохранению объектов культурного наследия на основании Лицензии от 08.10.2018г. МКРФ 05197.

Раздел I. Предварительные работы.

Раздел 1. Предварительные работы. Том 1. Исходно-разрешительная документация. Предварительные работы. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ (шифр: ЕД-21.006-П-1-1/ИРД/П).

В состав данного тома включены документы КГИОП, правоустанавливающие документы, учетные и исходные документы. В рамках предварительных работ составлен 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 по утвержденной форме, который содержит необходимые данные о состоянии объекта перед проектированием. Предполагаемые работы не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

Раздел 1. Предварительные работы. Том 2. Фотофиксация (шифр: ЕД-21.006-П-1-2/Ф).

Том содержит общие виды объекта культурного наследия, фотографии фасадов и интерьеров до начала производства работ.

Раздел 1. Том.3. Предварительные работы. Краткая историческая справка. Историческая иконография (ЕД-21.006-П-1-3/И).

В материалах тома представлена краткая историческая справка с иконографическими материалами. Историческая справка отражает сведения об градостроительной истории и о строительстве и перестройках объекта культурного наследия. По результатам анализа исторических данных можно сделать вывод, что здание было капитально отремонтировано в 1970-ые гг., текущие косметические ремонты проводились в период с 1999 г. по 2021 г., что не повлияло на сохранность исторической объемно-планировочной структуры здания и архитектурно-художественного оформления фасадов. Однако, в процессе эксплуатации оригинальные дверные заполнения и часть оконных были утрачены.

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Раздел 2. Том 1. Комплексные научные исследования. Инженерно-техническое обследование (шифр ЕД-21.006-П-2-1/НИ).

В раздел включены результаты инженерно-технического обследования конструкций здания. Инженерно-техническое обследование здания Калининского универмага, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А. Работы выполнялись в соответствии с требованиями действующих нормативных документов. Целью работы являлась оценка технического состояния основных строительных конструкций здания для разработки проектных решений по сохранению объекта культурного наследия и его безопасной эксплуатации. При обследовании зафиксировано техническое состояние основных несущих и ограждающих конструкций здания. Получены данные о дефектных участках конструкций. Уточнено состояние фундаментов, наружных и внутренних капитальных стен, перекрытий, крыши. Инженерно-техническое обследование проводилось в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»

В процессе инженерно-технического обследования выполнены следующие виды работ:

- изучение и анализ исходных материалов;
- оценка инженерно-геологических условий участка строительства;
- проходка шурфов, обмеры и обследование технического состояния фундаментов здания;

- динамическое зондирование грунтов основания фундаментов;
- визуальное обследование несущих и ограждающих конструкций здания с графической и фотографической фиксацией выявленных повреждений;
- определение прочностных характеристик материалов перекрытий, кирпичной кладки стен и колонн;
- поверочные расчеты несущих конструкций здания;
- составление дефектной ведомости по результатам обследования;
- анализ результатов инженерно-технического обследования, оценка технического состояния здания.

Для оценки инженерно-геологических условий участка застройки использованы материалы инженерно-геологических изысканий, выполненных ГУП «Трест ГРИИ» и ООО «Изыскатель». В целом, инженерно-геологические условия рассматриваемого участка застройки в соответствии с требованиями СП II-105-97 следует охарактеризовать как средней сложности (категория II), что обусловлено наличием не более четырех различных по литологии слоев, залегающих в активной сжимаемой толще грунтов основания фундаментов обследованного здания.

Для оценки технического состояния и определения конструкции, размеров и материалов подземной части здания у продольных и поперечных стен была выполнена проходка семи шурфов. В отчете представлены конструкции фундаментов по каждому шурфу с оценкой технического состояния и фотофиксацией, определен уровень грунтовых вод. Для уточнения инженерно-геологических условий участка застройки было проведено динамическое зондирование грунтов основания в непосредственной близости от фундаментов обследуемого здания.

Фундаменты.

Фундаменты колонн – столбчатые, бутовые, выполненные из известняковых плит на известково-песчаном растворе, фундаменты несущих стен – ленточные, выполненные из аналогичного материала. Общая высота бутовой кладки фундаментов составляет от 0,25 м у стен и до 0,58 м у колонн.

Глубина заложения подошв фундаментов от уровня чистого пола первого этажа составляет 3,47-3,88 м, а от уровня пола подвала в зоне проходки шурфов – 0,47-0,88 м.

Ширина подошвы фундаментов наружных стен здания с учетом симметрии их поперечного сечения составляет 0,93-1,14 м. Размер подошвы фундамента колонн – 1,95×2,04 м.

Уровень грунтовых вод в шурфах был зафиксирован на глубинах 3,10-3,47 м от уровня чистого пола первого этажа. В выработках отмечен значительный водоприток, в том числе со стороны фундаментов (из швов бутовой кладки).

При визуальном обследовании бутовой кладки фундаментов несущих стен и колонн

зафиксировано ее неудовлетворительное состояние – слабый раствор в швах, частичное и полное отсутствие раствора в большинстве швов, подвижность камней кладки, отсутствие гидроизоляции фундаментов на границе с грунтом, а также выше уровня пола подвала или дневной поверхности (этим объясняется сильное отсыревание стен подвала).

Следует отметить, что по обрезу фундаментов зафиксирован выравнивающий слой известкового раствора, частично выполняющий функции горизонтальной гидроизоляции кирпичной кладки.

В процессе обследования был выполнен поверочный расчет деформаций основания фундаментов. По результатам расчета установлено, что среднее давление под подошвами фундаментов в ряде мест превышает величину расчетного сопротивления грунтов основания. Однако, суммарное значение давления под подошвами фундаментов не превышает значения предельного сопротивления грунта, в связи с чем нет вероятности обрушения фундамента в виде выпора грунта из-под подошвы. В соответствии с требованиями ГОСТ Р 55567-2013 по результатам комплексного обследования грунтов основания, фундаментов колонн и несущих стен техническое состояние подземной части здания следует оценить как ограниченно-работоспособное.

Стены и колонны.

Инженерно-техническое обследование несущих и ограждающих конструкций надземной части здания проводилось с целью оценки технического состояния отдельных строительных конструкций и здания в целом.

В процессе обследования проводились следующие виды работ:

- графическая и фотографическая фиксация дефектов и повреждений в несущих и ограждающих строительных конструкциях здания, включая стены, перекрытия, лестничные клетки, стропильную систему, кровлю;

- вскрытие защитных слоев и зондирование элементов строительных конструкций с целью определения их технического состояния;

- определение прочностных и других физико-механических характеристик материалов строительных конструкций;

- выполнение по результатам обследования поверочных расчетов отдельных строительных конструкций.

Анализ результатов визуального обследования основных надземных несущих и ограждающих строительных конструкций показывает, что наиболее существенными повреждениями стен здания являются трещины в кирпичной кладке служебной лестницы Л-2 в части здания по Полюстровскому проспекту раскрытием до 10 мм, трещины раскрытием до 4 мм в штукатурных отделочных слоях и обширные участки намокания, биопоражения и деструкции кирпичной кладки и штукатурных отделочных слоев, а также вывалы отдельных кирпичей

наружной версты кладки стен в подвальных помещениях и нижней части стен дворового фасада.

В целом, выявленные повреждения стен незначительно влияют на несущую способность стен. Зафиксированные повреждения требуют ряда восстановительных мероприятий.

По результатам обследования сделаны выводы, что стены и колонны здания своему назначению соответствуют. Согласно выполненным поверочным расчетам, несущая способность кирпичной кладки стен и колонн обеспечены. В соответствии с требованиями ГОСТ Р 55567-2013 по результатам комплексного инженерно-технического обследования техническое состояние кирпичных стен и колонн следует оценить как работоспособное. Техническое состояние стен лестничной клетки Л-2 – ограниченно-работоспособное. Техническое состояние перемычек дверных и оконных проемов – работоспособное.

Перекрытия.

Результаты обследования междуэтажного, чердачного и подвального перекрытий с графической фиксацией повреждений (ведомость дефектов и повреждений) совмещены с результатами обследования стен и колонн здания. Для определения конструкций перекрытий было выполнено 10 вскрытий. Результаты вскрытий использованы при сборе нагрузок для выполнения поверочных расчетов.

Подвальное перекрытие балочного типа: второстепенные металлические балки из рельсов и двутавров опираются на главные балки из двутавров, а также стены. Шаг второстепенных балок ~850 мм. В ряде мест устроена монолитная железобетонная плита толщиной ~200 мм, опирающаяся с одной стороны на стену, с другой – на главную балку. В части здания другая система основных несущих балок и межбалочного заполнения: второстепенные балки уложены не в поперечном, а в продольном направлении и опираются, с одной стороны, на стену. Межбалочное заполнение подвального перекрытия выполнено из бетонных и кирпичных сводов толщиной 130 мм со стрелой подъема 50 мм. По сводам выполнен выравнивающий слой бетона на заполнителе из кирпичного боя и чистый пол первого этажа с облицовкой керамической плиткой.

Перекрытие первого этажа, в основном, также балочного типа. В качестве балок использованы двутавры, спаренные швеллеры, спаренные Z-образные профили и деревянные балки. В перекрытиях по спаренным Z-образным профилям на их нижние полки уложены деревянные бруски, на бруски набита подшивка из досок толщиной, отделанная снизу штукатурным слоем по сетке. Пространство между профилями заполнено бетоном. Межбалочное пространство заполнено монолитным бетоном толщиной 150 мм, выше – известково-песчаной засыпкой слоем до 100 мм, полностью скрывающей металлические балки. Сверху располагаются деревянные лаги по лагам в качестве основы под вышележащий пол набит сплошной дощатый настил толщиной 20 мм.

Согласно выполненным поверочным расчетам по результатам комплексного инженерно-

технического обследования техническое состояние подвального перекрытия и перекрытия первого этажа с металлическими второстепенными балками следует оценить как работоспособное, кроме участка в районе служебной лестницы Л-2 в части здания по Полюстровскому проспекту - ограниченно-работоспособное.

В части здания по Полюстровскому проспекту сохранились перекрытия, где несущими являются деревянные балки с пролетом ~4,5 с дощатым межбалочным заполнением.

По совокупности выявленных факторов техническое состояние перекрытия первого этажа с деревянными второстепенными балками оценено как ограниченно-работоспособное.

Во 2-м этаже столбов нет. Чердачное перекрытие выполнено подвесным к треугольным деревянным стропильным фермам. Видимых дефектов и повреждений чердачное перекрытие не имеет, однако, ввиду ограниченно-работоспособного состояния стропильных ферм, чердачное перекрытие также находится в ограниченно-работоспособном состоянии.

Перекрытия первого и второго этажей имеют подвесные потолки, установленные на расстоянии до ~400 мм ниже штукатурного слоя низа перекрытий.

Основные несущие конструкции чердака – деревянные треугольные фермы с пролетом 12,7 м. По верхним поясам ферм уложены деревянные прогоны, на которые опираются стропильные ноги. Далее по обрешетке выполнена кровля из оцинкованной стали. Состояние несущих деревянных элементов характеризуется общим значительным износом, местами зафиксировано полное разрушение деревянных конструкций. По результатам технического обследования сделан вывод, что ресурс деревянных конструкций крыши практически исчерпан. Отдельные элементы конструкции крыши находятся в недопустимом состоянии. По результатам выполненного расчета несущая способность ферм не обеспечена. По результатам комплексного инженерно-технического обследования техническое состояние стропильной системы следует оценить как ограниченно-работоспособное.

Техническое состояние кровельного покрытия здания следует оценить как работоспособное.

В отчете представлены схемы дефектов фасадных стен здания.

В отчете даны рекомендации для приведения всех строительных несущих конструкций в надлежащее эксплуатационное состояние в соответствии с результатами проведенного технического обследования.

1. Для обеспечения работоспособного состояния фундаментов выполнить инъекционное укрепление каменной кладки фундаментов и усиление несущей способности грунтов основания путем их уплотнения под подошвой фундаментов методом цементации.

2. Выполнить противокapиллярную отсечную гидроизоляцию кирпичных стен и колонн специальными растворами.

3. Выявленные трещины в стенах и перекрытии лестничной клетки Л-2, в стене по оси Ж/6-7, а также в перекрытии подвала в осях А-Б/19-20 заделать путем нагнетания ремонтных растворов.

4. Обнажившиеся несущие металлические конструкции зачистить от коррозии и обработать антикоррозионными составами.

5. В стенах и колоннах выполнить усиление поврежденных опорных зон несущих элементов перекрытий.

6. Выполнить усиление стропильных ферм и других деревянных элементов стропильной системы. При проведении ремонтных работ принять окончательное решение по замене элементов стропильной системы.

7. Выполнить огнебиозащитную обработку всех деревянных элементов стропильной системы.

8. До начала и на период проведения ремонтных работ необходимо организовать наблюдение (мониторинг) за деформациями строительных конструкций существующего здания, а также зданий, расположенных в зоне возможного влияния строительно-монтажных работ силами специализированной лицензированной организации.

Раздел 2. Том 2. Комплексные научные исследования. Инженерно-технологическое обследование. Технологии производства работ (шифр ЕД-21.006-П-2-2/ТО).

Технологические исследования проводились в несколько этапов. На первом этапе проводилось подробное визуальное обследование объекта культурного наследия, в ходе которого оценивалось состояние материалов с фотофиксацией наиболее значимых или типичных мест, характеризующих состояние материалов, определялись места отбора проб. На следующем этапе проводилась оценка материалов, осуществлялось исследование свойств материалов, таких, как сохранность, прочность, наличие повреждений. Определялась возможная причина повреждений. По каждому этапу работ делались выводы, которые потом объединялись в общие выводы по главе. Полученные данные и выводы из них дали возможность составить методические рекомендации по ведению реставрационных работ и используемым для этого материалам.

Было проведено исследования следующих материалов: кирпичная кладка, штукатурная отделка, кладочные растворы, известняк, гранит, деревянные конструкции кровли, оконные заполнения, полов подвала.

При натурных обследованиях основное внимание было уделено выявлению сохранившихся материалов разных строительных периодов, использованных при реконструкциях, степени их сохранности, наличию дефектов и по, возможности, выявлению причин их появления.

Выполнены работы по петрографическому и стратиграфическому обследованию штукатурной отделки, кладочного раствора, окрасочных слоев фасадов и интерьеров. Отбор

образцов для лабораторных исследований выполнялся механически. Проведено микологическое исследование с отбором проб, натурным осмотром, фотофиксацией, лабораторным исследованием проб, анализом результатов и составление заключения.

Основные выводы по результатам инженерно-технологического обследования.

Оригинальная штукатурная отделка фасадов известковая. Ремонт фасадов производился в 1970-ых гг. сложным раствором. Оригинальная окраска фасадов светло-бежевого цвета на известковом связующем с добавлением минерального пигмента – охры желтой. бл. к № S 1010-Y30R, местами, бл. к № S 2010-Y30R. В современное время фасад окрашивался два раза слоями краски на синтетическом связующем, которая в настоящее время активно растрескивается и отшелушивается. Рекомендуется выполнить ремонтные и реставрационные работы по фасадам в соответствии с представленной технологией известковыми штукатурными растворами и окрасочными системами близкими колеру № S 1010-Y30R из каталога NCS Second Edition.

Оригинальная штукатурная отделка подвальных помещений не сохранилась или сохранилась фрагментарно. В настоящее время штукатурная отделка выполнена сложным раствором, который можно отнести к ремонтным работам 1970-ых гг. Современные поновительские штукатурные составы выполнены гипсовыми штукатурными смесями с синтетическими окрасочными слоями. В подвальных помещениях наблюдается подсос влаги из-за отсутствия гидроизоляции. Сочетание сложных растворов с гипсовыми штукатурками и синтетическими окрасками в переувлажненном состоянии приводят к разрушению штукатурного и окрасочного слоев, а отсутствие вентиляции к образованию плесени, высолов и биобрастателей. Рекомендуется полностью демонтировать штукатурный слой в подвальных помещениях с антисептической обработкой, выполнить гидроизоляцию фундаментов, отремонтировать разрушенные участки кирпичной кладки, просушить стены, обеспечить вентиляцию и в дальнейшем оштукатурить стены известковыми составами.

Стены помещений 1-го и 2-го этажей в основном закрыты гипроком. Однако, на основании проведенных исследований можно сделать вывод, что все штукатурные слои ремонтные, частично выполнены в современное время. Окрасочные слои показывают наличие масляных окрасок, по которым выполнены окрасочные слои на синтетическом связующем. Состояние окрасочных слоев в доступных для осмотра местах находится в неудовлетворительном состоянии. Рекомендуется демонтировать облицовку из гипсокартонных плит, поздние окрасочные слои расчистить, состояние штукатурки и дополнительно освидетельствовать при производстве ремонтных работ. Решение по ремонту штукатурного слоя принять в рамках авторского надзора.

Визуальное обследование стропильной системы показало, что древесина в целом имеет значительный износ, зафиксированы следы загнивания и биологического поражения. Несмотря на то, что при микологическом обследовании определены лишь фоновые следы биопоражения,

при визуальном осмотре обнаружено, что отдельные участки стропильных конструкций утратили свою целостность и несущую способность, находятся в недопустимом состоянии, что подтверждается зондированием (шпуром). При текущих ремонтах, в связи со снижением несущей способности, деревянные конструкции крыши были усилены путем устройства дополнительных ферм, подпорок и других временных конструкций. Часть дополнительных деревянных ферм просели, прогоны на них не опираются. Часть временных конструкций усиления опираются на кирпичные вентшахты. Отдельные элементы конструкции крыши находятся в недопустимом состоянии.

Кровельное железо не имеет признаков коррозии или иных повреждений на плоскости и в фальцевых соединениях отдельных картин. Протечек кровли на момент обследования зафиксировано не было. Карниз здания выполнен частично кирпичем (гладкий фриз), который оштукатурен; частично сформирован деревянными досками (верхняя выступающая часть), которая обшита оцинкованным железом с последующей окраской.

Дополнительно обследовались оконные заполнения в сравнении с исторической иконографией и состоянием их в современное время. Все оригинальные оконные заполнения были заменены в процессе капитального ремонта в 1970-ых гг. на деревянные сдвоенные перекрытия витринного типа на лицевом (уличном) фасаде. На дворовом фасаде оригинальные оконные заполнения были заменены на деревянные сдвоенные с отличной от исторической расстекловкой. Исторические оконные переплеты не сохранились, кроме нескольких переплетов на дворовом фасаде, к которым можно отнести переплет в прямоугольном оконном проеме лестничной клетки в части здания по Полюстровскому проспекту, оконный переплет 1-го этажа полуротонды, часть переплетов прямоугольных оконных проемов 2-го этажа полуротонды. Эти переплеты находятся в неудовлетворительном состоянии. Сохранившиеся оригинальные оконные переплеты окрашены. Окрасочные слои разрушаются. Под окрасочными слоями оконного переплета 1-го этажа полуротонды обнаружены остатки краски близкие по цвету № S 7020-Y50R и № S 7020-Y40R.

На основании проведенных обследований разработаны рекомендации, научно-методические указания проведения работ. Здесь представлены технологии ведения работ по реставрации материалов исторических конструкций и фасадов объекта культурного наследия. Технологии составлены на основании натурных обследований и лабораторных исследований материалов отделки и микологических обследований. Рекомендации, научно-методические указания составлены на базе существующих технологий, отработанных авторами и технологий фирм производителей реставрационных материалов.

Рекомендации, научно-методические указания составлены по отдельным видам работ, а именно:

- Реставрация и ремонт кирпичной кладки.

- Реставрация и воссоздание штукатурной отделки и окраски фасадов.
- Реставрация и воссоздание штукатурной отделки и окраски интерьеров.
- Технология реставрации кладки из известняка.
- Реставрация гранита.
- Деревянные конструкции.
- Технология изготовления (воссоздания) оконных заполнений.

На основании проведенных исследований можно сделать вывод, что несмотря на то, что здание было построено в авангардном стиле конструктивизма, который был очень популярным и новаторским в 20-ые, начале 30-ых гг. XX века, здесь технологии строительства применялись традиционные: кирпичная кладка на известковом растворе, известковая штукатурка, натуральный камень для цоколя и крылец, бутовый ленточный фундамент, перекрытия подвалов по металлическим балкам с кирпичными и бетонными сводиками, стропильная система деревянная, перекрытия по деревянным балкам (заменены в 1970-ых гг.).

Историческое архитектурно-художественное решение фасадов сохранилось. На дворовом фасаде в процессе капитального ремонта в 1970-ых гг. были заложены часть оконных проемов подвала и на 2-ом этаже были заложены оконные проемы в районе полуротонды. Оригинальные оконные заполнения не сохранились, оригинальные дверные заполнения не сохранились.

В целом историческая объемно-планировочная структура здания сохранилась в полном объеме. Ряд временных перегородок, установленных при зонировании торговых площадей не повлияли на эту структуру. Историческая отделка помещений не сохранилась, основные изменения произведены при капитальном ремонте в 1970-ых гг. В настоящее время отделка современная, выполнена при текущих ремонтах современными отделочными материалами: гипсокартонные плиты на металлическом каркасе, подвесные системы потолков на металлическом каркасе, отделка пола - керамогранитная плитка, линолеум, ламинат. Штукатурная отделка подвалов повреждена капиллярным подсосом влаги из-за отсутствия гидроизоляции фундаментов.

Раздел 2. Том 3. Комплексные научные исследования. Натурные исследования. Архитектурные обмеры (шифр ЕД-21.006-П-2-3/ОЧ).

В ходе обмерных работ были получены необходимые графические материалы и определены габариты здания и помещений. Объем графических материалов выполнен в достаточном объеме для дальнейшей разработки проектной документации по сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Проектная документация

Здание предполагается использовать под коммерческое медицинское учреждение. В здании планируется разместить лабораторный испытательный центр ООО «Мед Плюс» и помещения приема пациентов. Цель создания лабораторного испытательного центра: оказание

квалифицированных лабораторных услуг гражданам и организациям по проведению сертифицированных испытаний биологического материала человека (анализы). Планировка помещений обусловлена приспособлением здания. В проекте предусмотрены ремонтные работы, обеспечивающие конструктивную устойчивость здания для его дальнейшей эксплуатации в современных условиях при новом приспособлении. Одновременно предусмотрено замена инженерных коммуникаций, которые выработали свой ресурс.

Раздел 3. Том 2. Объемно-планировочные решения. Архитектурные решения. Функциональное зонирование (шифр ЕД-21.006-П-3-2/АР).

Лабораторный центр состоит из двух подразделений – клинико-диагностической лаборатории и микробиологической лаборатории. Вспомогательные помещения располагаются в подвале. Принципиальные объёмно-планировочные решения приняты исходя из рационального размещения помещений, обеспечения технологической взаимосвязи, функционального зонирования, исключения пересечения «грязных» и «чистых» потоков.

При этом сохраняется историческая конструктивная схема здания, не затрагиваются капитальные стены, сохраняются высотные отметки этажей, сохраняются исторические габариты здания и архитектурно-художественное оформление фасадов.

Функциональное зонирование.

Клинико-диагностическая лаборатория расположена на 1 и этаже в части здания со стороны Полстровского проспекта (правого крыла здания). Для персонала предусмотрен отдельный вход со стороны дворовой территории, гардеробы уличной и рабочей/домашней одежды персонала расположены в подвале. Все рабочие помещения оборудованы раковинами для рук с подводом холодной и горячей воды; в части помещениях установлены вытяжные шкафы, подключенные к системе вентиляции. Для связи между этажами предусмотрен отдельный лифт.

Микробиологическая лаборатория (анализы) является часть лабораторного центра и расположена в части здания со стороны Кондратьевского проспекта (в левой части) 1 и 2 этажа. Для персонала лаборатории предусмотрен отдельный вход. Для связи между этажами предусмотрен отдельный лифт. Для подготовки персонала все рабочие помещения имеют шлюзы с установкой в них раковин для рук с подводом горячей и холодной воды.

Вспомогательные помещения размещены в цокольном этаже, к ним относятся помещения хранения расходных материалов; чистого белья, временного хранения грязного белья, временного хранения отходов, помещение хранения и приготовления дезинфицирующих растворов, помещение стирки и сушки, гардеробные персонала, помещение приема пищи персонала, переговорная, помещение для занятий с персоналом и проведения рабочих совещаний. В подвальном этаже располагается индивидуальный тепловой пункт и помещение ГРЦ.

Планировочные решения.

Планировочные решения приняты в соответствии с санитарно-эпидемиологическими нормами, гигиеническими нормами, правилами проектирования медицинских учреждений, заданием Заказчика.

Проектом предусмотрен демонтаж перегородок, подвесных потолков и облицовки стен, колонн и полов. После демонтажа отделки при проведении ремонтных работ провести дополнительное обследование несущих конструкций.

Объемно-планировочные решения продиктованы конкретными условиями существующего здания, а также обусловлены требованиями пожарных и санитарных норм. Перепланировка помещений предусмотрена в зависимости от функциональной необходимости, не затрагивает капитальные стены. Новые перегородки устраиваются из гипсокартона со звукоизоляцией, в помещениях с мокрыми процессами применяется влагостойкий гипсокартон.

В проектируемом центре для связи между этажами предусмотрены лифты в существующих лифтовых шахтах и существующие лестницы. Лифтовые группы распределены следующим образом: лифт №1: пассажирский лифты; для персонала и материалов клинико-диагностической лаборатории; лифт №2: пассажирский лифт; для персонала и материалов «чистой» зоны микробиологической лаборатории.

В данной проектной документации раздел лифтового оборудования не предусмотрен. Тип грузоподъемного оборудования лифтов будут определены из соображений оптимальной организации лечебного процесса, пассажиропотока и правил пожарной безопасности в разделе рабочей документации. Лифтовое оборудование будет устанавливаться в существующих лифтовых шахтах.

За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа.

Уровень ответственности здания – I.

Степень огнестойкости здания – I.

Класс конструктивной пожарной опасности здания – CO.

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф4.1.

Отделка интерьеров.

Отделку интерьеров предполагается выполнить современными материалами: стены облицовываются гипсокартонными плитами, потолки предусмотрены подвесные. В помещениях с мокрыми процессами предусмотрена облицовка стен керамической плиткой. Полы, в зависимости от назначения облицовываются керамической плиткой или линолеумом. Под всеми чистыми полами помещений подвала выполняется оклеечная наплавленная гидроизоляция «Технопласт» в два слоя по армированной цементной стяжке. Стены и потоки служебных лестничных клеток оштукатуриваются и окрашиваются. Внутренние дверные заполнения

выполняются деревянными типовыми. Противопожарные двери типовые, предусматриваются пределом огнестойкости EI45.

Реставрация фасадов.

Проектом предусматривается проведение реставрационных работ на фасаде с восстановлением рисунка оконных деревянных заполнений по иконографическим материалам. В проекте предусмотрена замена дверных заполнений со стороны лицевого и дворового фасадов на деревянные по аналогам, которые сохранились на объектах культурного наследия того же периода строительства. Колер окраски фасадов и столярных заполнений подобран на основании натуральных и лабораторных обследований.

Раздел 3. Том 3. Объемно-планировочные решения. Конструктивные решения (шифр ЕД-21.006-П-3-3/КР).

Проектные решения приняты в соответствии с выводами и рекомендациями инженерно-технического обследования конструкций. Техническое состояние ленточных фундаментов и кирпичных стен подвала, в виду длительного периода эксплуатации без гидроизоляции, а также выявленных при проведенных обследованиях дефектов и повреждений, оценено, как ограниченно-работоспособное. В связи с состоянием бутовой кладки фундаментов и грунтов основания, в рамках настоящего проекта, принято решение произвести сплошное закрепление грунтов основания и тела фундаментов методом инъектирования. Для приведения в нормальное эксплуатационное состояние стен и полов подвала, проектом также предполагается выполнение отсечной противокapиллярной гидроизоляции стен и устройство оклеечной гидроизоляции.

Инъекционное закрепление грунтов основания и тела фундаментов.

Работы предусматривают создание сети наклонных скважин через тело фундаментов для инъектирования грунтов и последующего инъектирования тела фундаментов.

Устройство отсечной противокapиллярной гидроизоляции стен подвала

Проектом предусмотрено ведение работ из подвальных помещений. Работы предусматривают устройство шпуров с шагом 150 мм в контактной зоне бутовой кладки фундаментов и кирпичной кладки наружных стен с последующим нагнетанием инъекционного раствора Рунит Инжект (концентрат). Работы по устройству отсечной гидроизоляции проводятся после первичного нагнетания инъекционного строительного раствора РУНИТ Инъекционный (ПП) с целью заполнения пустот и укрепления кладки. Перед началом выполнения работ произвести ремонт кирпичной кладки, трещины заинъектировать. При необходимости выполнить вычинку в местах разрушенной кладки.

Устройство оклеечной гидроизоляции стен подвала.

Проектом предусмотрено ведение работ из подвальных помещений. Работы предусматривают подготовку поверхности стен с нанесением 2х слоев оклеечной гидроизоляции «Технониколь».

Перекрытия

В рамках настоящего проекта принято решение разобрать деревянные междуэтажные перекрытия, сохранившиеся в части здания по Полюстровскому проспекту, заменив их на железобетонные перекрытия по металлическим балкам.

Несущие конструкции крыши

Видимых дефектов и повреждений чердачное перекрытие не имеет, однако, ввиду ограниченно-работоспособного состояния стропильных ферм, чердачное перекрытие также находится в ограниченно-работоспособном состоянии и нуждается в усилении совместно с усилением стропильной системы. Так как существующие фермы не способны воспринимать расчетные нагрузки, запроектированы новые фермы в деревометаллическом исполнении. Новые фермы запроектированы между существующими с шагом не более 4,5 м. и устанавливаются в кирпичные наружные стены. Предварительно в опорных зонах нижнего пояса ферм выполнить железобетонные подушки и усиление стен швеллером. Вновь устраиваемые деревянные элементы стропильной системы и существующие деревянные конструкции обрабатываются огнезащитными составами. Места контакта металлических и каменных поверхностей с деревянными изделиями изолировать с применением изоляционных материалов типа «Технопласт». В зонах примыкания крыши к кирпичным стенам по кирпичным стенам производится усиление посредством устройства армоцементной рубашки.

Для снижения нагрузки на балочную систему чердачного перекрытия в центральной части устанавливаются дополнительные несущие металлические балки. Для этого на кирпичных стенах центральной лестничной клетки выполняются дополнительные опоры из кирпича. После установки запроектированных балок производится прикрепления к ним балочного каркаса чердачного перекрытия.

При производстве работ сохраняются исторические габариты и конфигурация здания, крыша в исторических габаритах, историческое объемно-планировочное конструктивное решение несущих конструкций здания.

Раздел 3. Том 4. Проект организации работ (шифр ЕД-21.006-П-3-4/ ПОР).

Проект организации строительства разработан с целью наиболее эффективной организации строительства с использованием современных средств техники и информации, обеспечения своевременного ввода в эксплуатацию производственных мощностей и объектов с наименьшими затратами при высоком качестве работ за счет повышения организационно-технического уровня.

Участок работ находится в городе Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, литера А. Площадь участка – 1319 кв.м. находится в частной собственности. Необходимость в использовании каких-либо дополнительных вспомогательных участков на период ремонта здания нет необходимости. В проекте представлен строительный

генеральный план, где строительная площадка размещается на дворовой территории в границах частного землепользования. Площадка строительства ограждается сплошным защитно-охранным ограждением с пешеходной проходной галереей. Секции временного ограждения выполняются из профилированного листа с полимерным покрытием серого цвета, высота секции 2,0 м. В проходной галерее со стороны улицы устраивается деревянный настил из доски 150*40 мм по лагам из доски 100*40 мм. Проходная галерея покрывается профлистом со всех сторон. На строительной площадке предусмотрено: устройство поста охраны при въезде, площадки для складирования строительных материалов, площадки для бытовых отходов, площадки для строительных отходов, площадки для размещения биотуалетов и наружное освещение. Размещение бытовых помещений предусматривается в подвальном этаже здания.

Для производства работ на фасадах предусматривается использование неинвентарных лесов рамного типа ЛРС-40 (предельная высота лесов 40 м, шаг яруса по вертикали 2 м, ширина прохода 1,0 м, предельная нагрузка на настил 200 кгс/м²) общей площадью порядка 1710 м² (из них 710 - на дворовый фасад). Предусмотреть монтаж защитной сетки на леса.

Организационно-технологическая схема, определяющая последовательность ведения работ, представлена в проекте календарным планом (графиком) работ.

Проектом предусматривается применение механизации при производстве работ. Предполагается использовать автокран грузоподъемностью марки КС-55729.

В проекте приведены схемы ведения работ, методы контроля качества и приемки выполненных работ. Учтены требования экологической безопасности, пожарной безопасности, техники безопасности при производстве работ.

Раздел 3. Том 5. Книга 1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Внутренние сети электроосвещения. Электрооборудование (шифр ЕД-21.006-П-3-5-1-ИОС.1).

Сети электроснабжения электроэнергией от линии 0,4 кВ РУ-0,4кВ ТП7209. По пропускной способности линия рассчитана на передачу полной мощности, обеспечивающей работу всех электроприемников, подключенных к ГРЩ. Для распределения электроэнергии на объекте устанавливается главный распределительный щит (ГРЩ) в подвальном помещении в центральной части здания. Здание запитывается по третьей категории. Группа потребителей по первой категории: аварийное (эвакуационное) освещение; система связи и оповещения; системы автоматизации и диспетчеризации здания; системы пожарной сигнализации: лифты; системы дымоудаления, подпора воздуха (системы ДУ и ПД); аварийное (резервное) освещение; медицинское холодильное оборудование предусмотрено электропитание от панели противопожарных устройств (ППУ) с блоком АВР на вводе и внешним сервисным байпасом ИБП, являющимся вторым независимым источником электроснабжения. Проект пожарно-

охранной сигнализации и система оповещения людей о пожаре в данном проекте не предусмотрена и будет разрабатываться дополнительно.

Для учета электроэнергии применяется трансформаторный многотарифный трехфазный счетчик активной и реактивной энергии с классом точности 0,5S. Счетчик отвечает требованиям совместимости с ИСУЭ.

На напряжении 380/220 В, 50 Гц используются пяти-трех-жильные кабели с медными жилами различных сечений марки ВВГнг(А)-LS и ВВГнг(А)-FRLS (для линий питания систем противопожарной защиты и аварийного освещения).

Прокладка сетей выполняется скрыто за облицовкой гипсокартонных плит или в теле межкомнатных перегородок в стальных трубах для стояков; за подшивкой подвесных потолков в ПВХ трубах. Освещение технических помещений открыто в ПВХ трубах; распределительные и групповые сети - открыто за подвесным/подшивным потолком.

В местах прохода кабелей через стены, или выхода их наружу обеспечить возможность смены электропроводки. Для этого проход должен быть выполнен в трубе, проеме, коробе и т.п. и заделаны легкоудаляемым негорючим материалом. В местах прохождения кабельных каналов/лотков, кабелей и проводов через строительные конструкции с нормируемым пределом огнестойкости выполнить огнестойкие кабельные проходки.

По устройству молниезащиты здание относится к III уровню надежности защиты от прямых ударов молнии (ПУМ). Проектом предусмотрены мероприятия по молниезащите.

Раздел 3. Том 5. Книга 2. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Внутренние сети водоснабжения и водоотведения (шифр ЕД-21.006-П-3-5-2-ИОС.3).

В Здании запроектированы следующие системы водоснабжения:

-объединенная система хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода на вводе водопровода в здание;

-система хозяйственно-питьевого водоснабжения;

-система противопожарного водопровода.

Подача холодной воды на хозяйственно-бытовые, противопожарные нужды осуществляется из транзитного трубопровода, проходящего по подвалу. Для полива прилегающей территории предусмотрена установка поливочных кранов в нишах наружных стен здания.

Здание оборудуется следующими системами водоотведения:

-бытовая канализация (самотечная и напорная);

-напорная канализация от технических помещений (в/узел, приточных венткамер).

Сброс сточных вод от здания предусмотрен в наружную сеть общесплавной

коммунальной канализации.

В соответствии с Техническим согласованием от 20.10.2020г. №02085/214 Государственное унитарное предприятие «Водоканал Санкт-Петербурга» выдало разрешение на использование водомерных узлов для производственных, питьевых и противопожарных нужд универсама «Калининский», расположенного по адресу: пр. Кондратьевский, д.40, лит.А.

По проекту на ответвлении, в помещении водомерного узла в подвале, устанавливаются водомерные узлы со счетчиком марки МЕТЕР ВТ-Х-И на хозяйственно-питьевой линии и счетчиком марки МЕТЕР ВТ-Х-И на пожарно-резервной линии по ЦИРВ02А.00.00.00 л.30.31.

Для обеспечения требуемого напора воды на хозяйственно-питьевые нужды, в помещении ИТП, устанавливается насосная станция, которая устанавливается на металлической раме на виброгасящих опорах, с резиновыми компенсаторами. Приготовление горячей воды для рядом находящегося жилого корпуса №10 предусмотрено по независимой схеме с установкой теплообменников в помещении ИТП. Для повышения напора горячей воды в помещении ИТП устанавливаются насосы-повысители. Стояки горячего водоснабжения проложены в специальных шахтах.

Проектом предусматривается установка пожарных кранов Ø50 мм с диаметром sprыска наконечника пожарного ствола Ø16 мм и рукавами длиной 20 м в металлических пожарных шкафах с местом для 2-х огнетушителей.

Магистральные сети, стояки, подводки к приборам хозяйственно-питьевого водоснабжения приняты из полипропилена. Для выполнения мероприятий по защите от шума хомуты должны быть со звукоизоляционными прокладками. Магистральные сети прокладываются в изоляции (цилиндры из каменной ваты «Rockwool» кэшированные алюминиевой фольгой толщ.30мм). Стояки сетей прокладываются в изоляции из вспененного полиэтилена производства фирмы "Термофлекс" толщиной 9-20 мм. Трубопроводы прокладываются в стальных гильзах при пересечении перекрытий и стен. Для обеспечения требований пожаробезопасности при проходе трубопроводов из горючих материалов через перекрытия предусматривается установка противопожарных манжет.

Отвод бытовых стоков предусмотрен по самотечным трубопроводам с последующим подключением во внутриплощадочные сети общесплавной канализации. Стояки трубопроводы приняты из канализационных ПП (полипропилен) трубопроводов. Стояки зашить в короба с устройством дверок для обслуживания ревизий, с последующей отделкой. Прокладка бытовой канализации в подвале принята из чугунных безраструбных трубопроводов SML и из ПП трубопроводов. На сетях самотечной бытовой канализации устанавливаются прочистки и ревизии. В связи с отсутствием возможности подключить санитарные приборы к сетям бытовой канализации расположенных в подвале установлены канализационные насосные установка Sololif2 фирмы «Грундфос», с последующим подключением в сети бытовой канализации.

Канализационные трубопроводы прокладываются в стальных гильзах при пересечении перекрытий и стен. Для обеспечения требований пожаробезопасности при проходе трубопроводов из горючих материалов через перекрытия предусматривается установка противопожарных манжет. На выпусках канализации из здания устанавливаются сальники.

Раздел 3. Том 5. Книга 3. Часть 1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Внутренние сети теплоснабжение (шифр ЕД-21.006-П-3-5-3-1-ИОС.3.1)

Проектом предусмотрена однотрубная, тупиковая система водяного отопления здания с верхней разводкой по существующей схеме.

В качестве нагревательных приборов используются стальные радиаторы HYGIENE COMPACT 600 и 500мм в гигиеническом исполнении. Регулирование теплоотдачи нагревательных приборов осуществляется терморегуляторами RTD-N фирмы «Данфосс» для однотрубных систем с малым гидравлическим сопротивлением.

Подающий магистральный трубопровод прокладывается по чердаку. Обратный, по подвалу. На ветках системы отопления предусматриваются шаровые краны.

На стояках системы отопления предусматривается запорная арматура для проведения пуско-наладочных и аварийных работ.

Опорожнение системы производится в индивидуальном тепловом пункте. Который расположен в подвале части здания по Полюстровскому проспекту и имеет отдельный вход через приямок со двора.

Удаление воздуха из системы отопления предусматривается централизованное через воздухоотборники из наивысших точек системы. Магистральные трубопроводы, прокладываемые по чердаку, а также главный стояк, теплоизолируются. Для стояков системы отопления применяются трубы из сшитого полиэтилена, для магистральных трубопроводов стальные водогазопроводные трубы.

Раздел 3. Том 5. Книга 3. Часть 2. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Вентиляция и кондиционирование (шифр ЕД-21.006-П-3-5-3-2-ИОС.3.2).

В проектируемом здании запроектирована система естественной вентиляции в помещениях ИТП, ГРЩ, серверной с помощью каналов естественной вентиляции с регулируемыми вентиляционными решетками. Приток наружного воздуха осуществляется через неплотности ограждающих конструкций. Выброс воздуха от систем естественной вентиляции предусмотрены через кровлю на улицу.

Служебные помещения подвального этажа здания оснащены приточной и вытяжной

вентиляцией с механическим побуждением с помощью установок на базе канального оборудования П1 и В1. В состав установок входят: фильтры, вентиляторы, воздушные заслонки. Установки расположены в венткамере в пространстве чердака. Расчетная температура подаваемого в помещения воздуха +20°С.

Административные помещения подвального этажа здания оснащены приточной и вытяжной вентиляцией с механическим побуждением с помощью установок на базе канального оборудования П2 и В2. В состав установки входят: фильтры, вентиляторы, водяной нагреватель, воздушные заслонки. Установки расположены в венткамере в пространстве чердака. Расчетная температура подаваемого в помещения воздуха +20°С, перед помещениями, требующими более высокие температурные режимы установлены дополнительные электрические воздухонагреватели (пом. раздевалок).

Санпропускники и шлюзы 2-го этажа обслуживает приточная вентиляция с механическим побуждением с помощью установки на базе канального оборудования П3. В состав установки входят: фильтры, вентиляторы, воздушные заслонки. Установка расположена в венткамере в пространстве чердака. Расчетная температура подаваемого в помещения воздуха +20°С.

С/узлы, санузел персонала, лаборантские, санитарные комнаты оснащены отдельными системами механической вытяжной вентиляции (В6-В10).

Воздуховоды и воздухораспределительные устройства расположены в подпотолочном пространстве обслуживаемых помещений. В местах прохода воздуховодов через противопожарные преграды устанавливаются противопожарные клапаны. Приточные воздуховоды от мест забора воздуха до калориферов теплоизолируются минераловатным материалом.

Предусмотрены собственные гидравлические обвязки нагревательных секции приточных установок, в каждой из которой предусмотрен свой циркуляционный насос, регулирующий трёхходовой клапан, вся необходимая запорная и балансирующая арматура, приборы визуального контроля.

В помещениях медцентра предусмотрены мультизональные сплит-системы кондиционирования воздуха производства Lessar. Внутренние блоки крепятся на стены в помещениях, наружные блоки – в чердачном пространстве.

В помещении серверной для снятия т/избытков предусмотрены две сплит-системы кондиционирования воздуха К2.1 и К2.2 (100 % резервирование), работающие круглосуточно, круглогодично.

Фреоновые системы кондиционирования прокладываются за подшивным потолком в трубчатой каучуковой изоляции. Отвод конденсата, образующегося при работе внутренних блоков, производится в канализацию, путем подключения дренажного трубопровода через

капельную воронку HL21. Электрические межблочные соединения прокладываются вдоль фреоновых проводов.

Проектом обеспечена возможность доступа к вентиляторам, арматуре и приборам вентиляционных систем здания, и их соединениям, для осмотра, технического обслуживания, ремонта и замены.

Раздел 3. Том 5. Книга 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Технологические решения (шифр ЕД-21.006-П-3-5-4-ИОС.7).

Проектные решения по установке технологического оборудования приняты в соответствии с санитарно-эпидемиологическими нормами, гигиеническими нормами, правилами проектирования медицинских учреждений в соответствии с лечебным и технологическим процессом.

Раздел 3. Том 6. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения (шифр ЕД-21.006-П-3-6/ММГН).

Проектные решения разработаны в соответствии с ГОСТ Р 58178-2018 «Сохранение объектов культурного наследия. Доступность объектов культурного наследия для маломобильных групп населения». Организации обеспечения доступа инвалидов к информации об объектах культурного наследия, которые невозможно полностью приспособить с учетом их нужд, так как проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия должна разрабатываться с учетом потребностей инвалидов в соответствии с правилами проведения работ по сохранению объектов культурного наследия. В связи с охраняемым статусом объекта и его конструктивными особенностями возможность устройства дополнительных входов, лестниц и пандусов для самостоятельного передвижения маломобильных групп населения отсутствует. Самостоятельное перемещение инвалидов на креслах-колясках внутри здания не предусмотрено.

В рассматриваемом здании передвижение, деятельность и эвакуация в случае экстренной ситуации маломобильных групп населения предполагается при помощи сопровождающего. Основной вход осуществляется со стороны лицевого фасада. На входе устраивается мобильный сборно-разборный пандус для маломобильных групп населения вдоль стены. Ширина площадки 1,7 м, ширина пандуса 1,2 м. Пандус имеет поручни с учетом технических требований к опорным стационарным устройствам. Поверхность покрытия входной площадки и пандуса выполняется твердыми шероховатыми, чтобы не допускать скольжения при намокании. В настоящем проекте предполагается устройство металлического модульного пандуса «РоллоПандус». Уклон пандуса составляет 8%. В связи с отсутствием возможности устроить стационарный пандус или подъемник, в соответствии с требованиями СП 59.13330.2016, на лестнице главного входа – перемещение маломобильных групп населения осуществляется при помощи сопровождающего.

На лестнице предполагается устройство откидного пандуса. На 1-ом этаже предусмотрен стандартный санузел для маломобильных групп населения.

Предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 14.03.2014 №10-12 в части:

-«Объемно-пространственное решение»: исторические габариты и конфигурация двухэтажного на подвалах здания, расположенного углом по Кондратьевскому и Полюстровскому проспектам, с криволинейным в плане двухэтажным объемом, примыкающим к дворовому фасаду; исторические конфигурация и габариты, отметки двускатной крыши; материал кровли – сталь» сохраняется.

-«Конструктивная схема - исторические наружные капитальные стены» сохраняется.

- «Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой фасад: материал и характер отделки цоколя – штукатурка, материал и характер отделки фасада – штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов (прямоугольные); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнений оконных и дверных проемов; подвальные оконные (прямоугольные) проемы, горизонтальная тяга на уровне нижних границ окон 1-го этажа; габариты и конфигурация крыльца главного скошенного входа; материал ступеней крыльца (бетон); пилон, несущий угол выступа крыльца; гладкий фриз; венчающий карниз» сохраняется, утраченный исторический рисунок оконных заполнений восстанавливается по иконографическим материалам и натурным исследованиям; дверные заполнения воссоздаются, изготавливаются из дерева в соответствии с аналогами, сохранившимися на объектах культурного наследия 1920-1930-ых гг.

- «Архитектурно-художественное решение фасадов: дворовый фасад: материал и характер отделки цоколя - оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада – штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов (прямоугольные); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнений оконных и дверных проемов; подвальные оконные проемы; венчающий карниз» сохраняется, утраченный исторический рисунок оконных заполнений восстанавливается по иконографическим материалам и натурным исследованиям; дверные заполнения воссоздаются, изготавливаются из дерева в соответствии с аналогами, сохранившимися на объектах культурного наследия 1920-1930-ых гг.

Магистраль инженерных коммуникаций: электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения вентиляции и кондиционирования прокладываются по уже существующим трассам и вертикально специальных инженерных каналах. Отводы от магистральных трасс выполняются скрыто за гипроком и подвесным потолком или открыто, в случаях, предусмотренных техническими регламентами. Все существующие блоки локальных сплин-систем со стен дворового фасада демонтируются.

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

Архивные и библиографические источники.

Центральный государственный архив Санкт-Петербург (ЦГА СПб)

- Фонд 4793. Опись 5. Дело 420.1964 г. Протокол №6 заседания Исполкома Калининского Райсовета и материалы к ним.
- Фонд 7384. Опись 46. Дело 226. 1971 г. Распоряжения исполкома Ленгорсовета и документы к ним.
- Фонд 7384. Опись 47. Дело 245. 1974 г. Распоряжения исполкома Ленгорсовета и документы к ним.
- Фонд 7384. Опись 51. Дело 248. 1976 г. Распоряжения исполкома Ленгорсовета и документы к ним.
- Фонд 7384. Опись 51. Дело 798. 1977 г. Распоряжения исполкома Ленгорсовета и документы к ним.
- Фонд 7384. Опись 58. Дело 155. 1987 г. Распоряжения исполкома Ленгорсовета и документы к ним.

Центральный государственный архив научно-технической документации СПб (ЦГАНТД СПб).

- Фонд 192. Опись 3-1. Дело 5459. 1928-1929гг. Проект застройки квартала жилыми домами, угол Кондратьевского и Полюстровского проспекта.
- Фонд 388. Опись 1-3. Дело 364. 1971 г. Ленинградское архитектурно-планировочное управление. Отдел планировки и застройки. Экспертно-технический отдел. Акты экспертиз.

Центральный государственный архив кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб).

- Бр 8221. Фасад универмага на Кондратьевском проспекте. (1934г.)
- Бр 46923. Дворовая территория.
- Гр 65960. Перспектива Кондратьевского проспекта. (1926г.)
- Ар 45531. У кинотеатра «Гигант». (1943 г.).
- Гр 83200. Корпус 10. Вид со стороны улицы. (1949г.).
- Гр 83202. Вид на жилмассив. (1949г.).

Архив КГИОП.

- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полюстровский пр., б/№; Жукова ул.,

б/№ (рег. N 3-1023 от 06.02.2013), согласованной КГИОП 04.03.2013г. Архив КГИОП, п.1729/Н-13397; Н-14434.

Литературные источники:

- Архитектурная графика эпохи конструктивизма в собрании Государственного музея истории Санкт-Петербурга. Каталог. СПб.2008.
- Ежегодник Общества архитекторов – художников. Вып. 13.Л.1930г.
- Зодчие Санкт-Петербурга. XX век. СПб.: Лениздат, 2000.
- Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий). Справочник. СПб., «Альфа-Софт», 2001.
- Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Архитектура ленинградского модерна. Путеводитель. СПб.: «Издательский дом «Коло», 2008.
- Курбатов Ю.И. Петроград -Ленинград-Санкт-Петербург: Архитектурно-градостроительные уроки. СПб.: Искусство- СПб, 2008.
- Тверской Л.М. Планировка жилых микрорайонов. //ЛИСИ. Пятая научно-техническая конференция, посвященная 100-летию юбилею института. Л. 1946.

Интернет-ресурсы:

- «PastVu» - ретро-фотографии стран и городов: <https://pastvu.com>.
- «Это место» - старые и современные карты всех регионов: <http://www.etomesto.ru>.
- «Citywalls» — архитектурный сайт Петербург: <http://www.citywalls.ru>.
- ГОСКАТАЛОГ.РФ: <http://goskatalog.ru>.

Нормативно-правовая документация:

- 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, утвержденное постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 от: 18 мая 2011 г., 4 сентября 2012 г., 9 июня 2015 г., 14 декабря 2016 г., 27 апреля 2017 г., 10 марта 2020 г., 11 августа, 11 сентября 2021 г.
- Разъяснительное письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГА «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).

-ГОСТ Р 58178-2018 «Сохранение объектов культурного наследия. Доступность объектов культурного наследия для маломобильных групп населения».

-Письмо КГИОП от 15 ноября 2021 №01-24-5052/21-0-0.

8. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы.

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006) экспертами сделаны следующие выводы:

8.1. Анализ решений, предусмотренных проектной документацией, совместно с изучением предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», утвержденных распоряжением КГИОП от 14.03.2014 №10-122 показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются.

8.2. Предусмотренные проектной документацией работы согласно статьям 42,43,44 Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к ремонту, реставрации памятника, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования, так как предусмотренные проектные и производственные работы проводятся в целях: поддержания в эксплуатационном состоянии; выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия; создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия и восстановление утраченных фрагментов без изменения особенностей, составляющих предметы охраны.

8.3. Представленная на экспертизу проектная документация разработана на основе действующих нормативных документов, соответствует требованиям безопасной эксплуатации зданий и сооружений, пожарной безопасности. Все составляющие выполнены из материалов, которые не наносят вред окружающей среде. Проектные решения и порядок производства работ обеспечивают безопасность их проведения, тем самым обеспечивая сохранение объекта культурного наследия.

8.4. Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует заданию КГИОП от 27.05.2021г. №01-52-1300/21-0-1 и не противоречит действующему законодательству

в области сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

9. Выводы экспертизы.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанная ООО «ЕвроДом» в 2021г. (шифр ЕД-21.006) соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Подписи экспертов:

Председатель комиссии: _____ Г.В. Михайловская («22» декабря 2021 г.)

Ответственный секретарь комиссии: _____ Т.В. Юрьева («22» декабря 2021 г.)

Член экспертной комиссии: _____ Д.А. Зайцева («22» декабря 2021 г.)
(Подписано электронной подписью)

Перечень приложений к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы:

Приложение №1. Копия распоряжения КГИОП от 27.02.2014 №10-89 о включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Приложение №2. Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40; утвержден КГИОП 28.02.2014г. с режимом использования объекта культурного наследия.

Приложение №3. Копия распоряжения КГИОП от 14.03.2014 №10-122 об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» с приложением «Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40. Копия распоряжения КГИОП от 10.10.2019 №593-р о внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.03.2014 №10-122.

Приложение №4. Материалы фотофиксации объекта культурного наследия.

Приложение №5. Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага» по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. 40, лит. А, дата оформления 08.12.2021г.

Приложение №6. Копия письма КГИОП от 02.11.2021 №01-25-26683/21-0-1 об охранном обязательстве на объект культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив».

Приложение №7. Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 27.05.2021г. №01-52-1300/21-0-1.

Приложение №8. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.07.2021 №КУВИ-002/2021-93298623. Лист 1-5 Раздела 5. Лист 1-5 Раздела 5. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости. (Приложение №8).

Приложение №9. Копия технического паспорта на здание универмаг «Калининский» по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. д.40, лит.А (инв №16/4 от 08.10.1999г.); план подвала по состоянию на 11.2005г. (Филиал ГУ ГУИОН ПИБ Калининского района); план 1-го этажа по состоянию на 11.2005г. (Филиал ГУ ГУИОН ПИБ Калининского района); план 2-го этажа по состоянию на 11.2005г. (Филиал ГУ ГУИОН ПИБ Калининского района).

Приложение №10. Копия Договора от 20.04.2021 №ЕД-21.006-П. Копия Технического задания к Договору от 20.04.2021 №ЕД-21.006-П. Копия Дополнительного соглашения от 28.05.2021 №1 к Договору на проведение работ от 20.04.2021г. №ЕД-21.006-П.

Приложение №11. Копия выписки из ЕГРН от 29.07.2021 №КУВИ-002/2021-93298623. Описание местоположения объекта недвижимости кадастровый номер 78:10:0005164:2004. Лист 1 Раздела 4. Описание местоположения объекта недвижимости кадастровый номер 78:10:0005164:2004. Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке (Приложение №11).

Приложение №12. Копии Договоров с экспертами.

Приложение №13. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

Приложение №14. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры. Краткая историческая справка. Иконографические материалы.

Приложение №15. Иная документация: Ситуационные схемы. Копия распоряжения КГИОП от 21.10.2019 №601-р об установлении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002г. №73-ФЗ. Копия Лицензии МК РФ от 08.10.2018г. МКРФ 05197. Копия Договора купли-продажи недвижимости от 02.03.2021г. Копия кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства №78:10:0005164:2004 от 24.04.2014 г. №78/201/14-104559. Копия акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ от 29.07.2021.

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006)

Приложение №1. Копия распоряжения КГИОП от 27.02.2014 №10-89 о включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

Кених А.И.
(akenikh@gmail.com)

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

№07-4475/21-0-1 от 04.06.2021

№ 07-4475/21-0-0 от 04.06.2021
На № 590851 от 04.06.2021

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **195197, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 40, литера А** на основании распоряжения КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 27.02.2014 № 10-86 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "**Здание Калининского университета**", входящего в состав ансамбля "**Кондратьевский жилмассив**".

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

Начальник отдела информации об объектах
культурного наследия и режимах зон охраны

Е.В. Коробкова

Петрова А.А.
(812)417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4CD8BD0079AC20A1454259ACBD5E6B12
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 20.11.2020 по 20.11.2021



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

окуд

27 ФЕВ 2014

10-89

**О включении выявленного
объекта культурного наследия
в единый государственный реестр
объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-1023 от 06.02.2013), выполненной аттестованными государственными экспертами В.Э. Трушковским, М.Е. Мясниковой, Е.А. Степановой, согласованной КГИОП 04.03.2013 в соответствии с решением рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга:

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 следующий объект: «Кондратьевский жилмассив», расположенный по адресу Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в следующем составе:

- жилые здания (Кондратьевский пр., д. 40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13),
- здание котельной (Кондратьевский пр., д. 40, корпус № 14),
- здание Калининского универмага (Кондратьевский пр., д. 40, литера А),
- территория с зоной благоустройства (по проекту Л.М.Тверского).

2. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Кондратьевский жилмассив», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полюстровский пр., б/№; Жукова ул., б/№, числящийся под номером 736 в указанном списке.

3. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия Агановой Г.Р. обеспечить:

- 3.1. Направление копии настоящего распоряжения для официального опубликования.

3.2. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.

3.3. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения.

3.4. Составление учетной документации на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.

3.5. Уведомление лица, являющегося собственником объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение 30 дней со дня издания настоящего распоряжения.

4. Начальнику Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Шаховскому И.Д. обеспечить внесение соответствующих изменений в Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия Аганову Г.Р. и начальника Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Шаховского И.Д. по принадлежности вопросов.

И.О. председателя КГИОП



А.Г. Леонтьев

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006)

Приложение №2. Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40; утвержден КГИОП 28.02.2014г. с режимом использования объекта культурного наследия.



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

УТВЕРЖДАЮ:

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

Г.Р. Аганова

М.П.

" 28 " февраля 2014г.

План границ территории объекта культурного наследия
регионального значения

«Кондратьевский жилмассив»

Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40



Масштаб 1:3000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Здания и сооружения
- Территория с зоной благоустройства

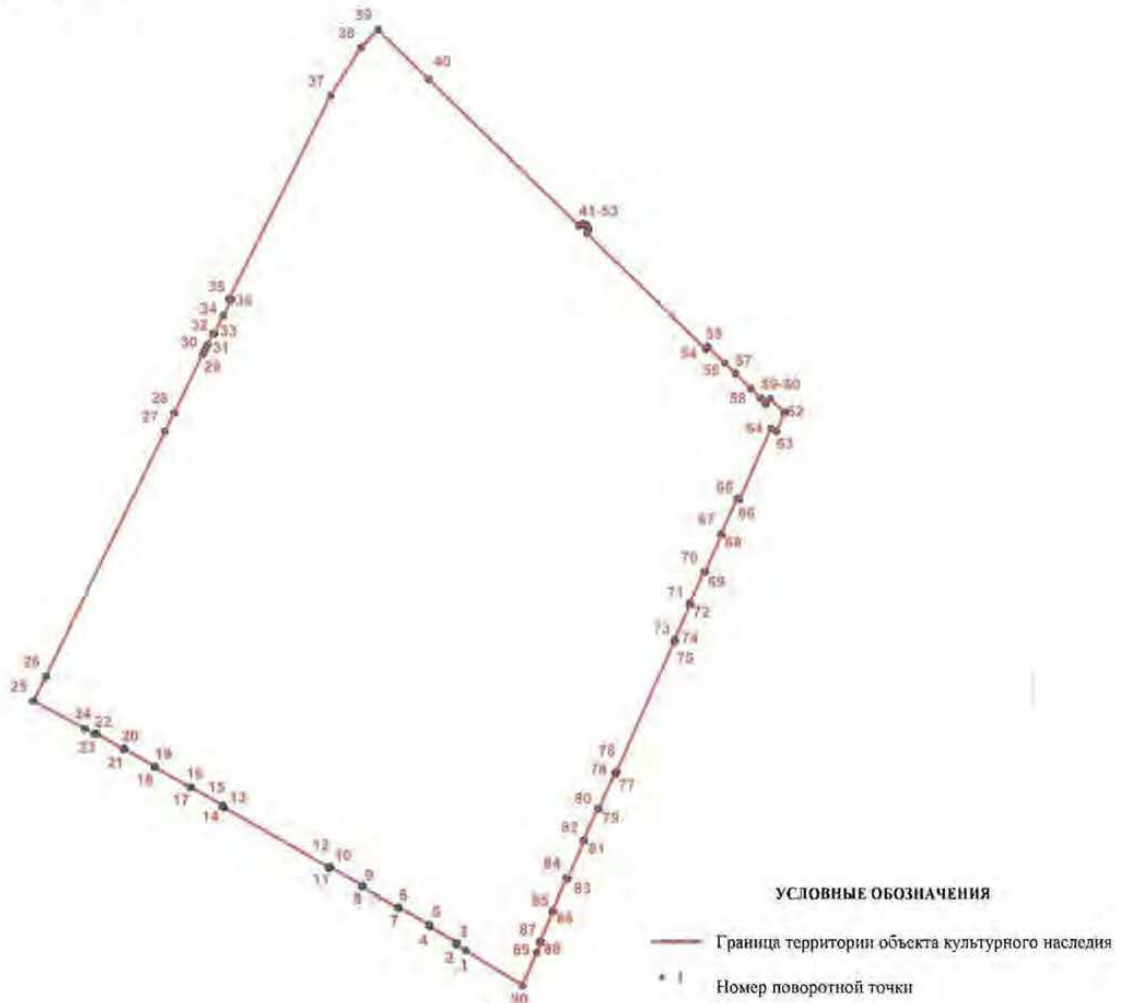
Состав объекта:

1. Универмаг «Калининский»
(Кондратьевский пр., д. 40, лит. А)
2. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.1, лит. А)
3. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.2, лит. А)
4. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.3, лит. А)
5. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.4, лит. А)
6. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.5, лит. А)
7. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.6, лит. А)
8. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.7, лит. А)
9. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.8, лит. А)
10. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.9, лит. А)
11. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.10, лит. А)
12. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.11, лит. А)
13. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.12, лит. А)
14. Здание детского сада
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.13, лит. А)
15. Здание бывшей котельной
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.14, лит. А)
16. Территория с зоной благоустройства
(по проекту Л.М.Тверского)

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» от точки 1 до точки 12 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:12, от точки 12 до точки 13 по прямой на северо-запад, от точки 13 до точки 24 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:13, от точки 24 до точки 25 по прямой на северо-запад, от точки 25 до точки 26 по прямой на северо-восток, от точки 26 до точки 27 совпадает с границей здания по адресу: Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 6, литера А, от точки 27 до точки 34 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:5, от точки 34 до точки 37 совпадает с границей здания с кадастровым номером 78:5164:0:3, от точки 37 до точки 39 на северо-восток, от точки 39 до точки 40 по прямой на юго-восток, от точки 40 до точки 54 совпадает с границей здания с кадастровым номером 78:10:0005164:15, от точки 54 до точки 65 совпадает с границей здания с кадастровым номером 78:5164:1:1, от точки 65 до точки 75 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:16, от точки 75 до точки 76 по прямой на юго-запад, от точки 76 до точки 89 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:10, от точки 89 до точки 90 по прямой на юго-запад, от точки 90 до точки 1 по прямой на северо-запад.

3. Координаты поворотных точек границ территории объекта культурного наследия:



Номер поворотной точки	Координаты поворотных точек в МСК (км)	
	X	Y
1.	97,8877900	117,4792800
2.	97,8898400	117,4757000
3.	97,8905500	117,4761400
4.	97,8964700	117,4656600
5.	97,8969800	117,4659400
6.	97,9034000	117,4544600
7.	97,9031100	117,4542800
8.	97,9108000	117,4409600
9.	97,9112500	117,4412200
10.	97,9180700	117,4290300
11.	97,9176300	117,4287300
12.	97,9179700	117,4282400
13.	97,9403200	117,3896500
14.	97,9407100	117,3889700
15.	97,9411200	117,3891100
16.	97,9480500	117,3771500
17.	97,9477800	117,3769200
18.	97,9554900	117,3637000
19.	97,9557700	117,3639000
20.	97,9622400	117,3525200
21.	97,9619600	117,3523300
22.	97,9679300	117,3419100
23.	97,9673900	117,3415800
24.	97,9695000	117,3379800
25.	97,9800289	117,3187558
26.	97,9891967	117,3233964
27.	98,0799200	117,3679200
28.	98,0869700	117,3714500
29.	98,1085400	117,3820600
30.	98,1102700	117,3829400
31.	98,1123100	117,3839500
32.	98,1164400	117,3860500
33.	98,1162800	117,3865600
34.	98,1232300	117,3898300
35.	98,1289600	117,3930500
36.	98,1293400	117,3918900
37.	98,2050700	117,4299500
38.	98,2230410	117,4413245
39.	98,2297482	117,4475846
40.	98,2110300	117,4664700
41.	98,1565300	117,5221500
42.	98,1568900	117,5225300
43.	98,1571100	117,5229100
44.	98,1572500	117,5235000
45.	98,1572100	117,5240500
46.	98,1569900	117,5246600
47.	98,1566000	117,5251200
48.	98,1562000	117,5253900

49.	98,1558200	117,5255300
50.	98,1553000	117,5256000
51.	98,1546800	117,5255000
52.	98,1543500	117,5253500
53.	98,1538800	117,5249700
54.	98,1106100	117,5691500
55.	98,1114800	117,5699800
56.	98,1055113	117,5762328
57.	98,1016306	117,5802132
58.	98,0959026	117,5859977
59.	98,0923644	117,5896304
60.	98,0904700	117,5915500
61.	98,0922000	117,5930000
62.	98,0870700	117,5984600
63.	98,0801000	117,5954000
64.	98,0810300	117,5933800
65.	98,0548300	117,5816500
66.	98,0552400	117,5807300
67.	98,0419000	117,5747100
68.	98,0417000	117,5749700
69.	98,0277100	117,5686700
70.	98,0278100	117,5683200
71.	98,0160100	117,5629800
72.	98,0158500	117,5631800
73.	98,0026300	117,5572800
74.	98,0025100	117,5575000
75.	98,0017700	117,5571100
76.	97,9536000	117,5355000
77.	97,9528100	117,5352200
78.	97,9529400	117,5348900
79.	97,9397400	117,5289200
80.	97,9398700	117,5286100
81.	97,9279200	117,5231900
82.	97,9277900	117,5235000
83.	97,9137700	117,5172100
84.	97,9139000	117,5169000
85.	97,9020300	117,5115000
86.	97,9019000	117,5118100
87.	97,8908700	117,5069300
88.	97,8906500	117,5074500
89.	97,8868900	117,5057700
90.	97,8751282	117,5003985

4. Режим использования территории объекта культурного наследия:

Территория объекта культурного наследия используется с учетом требований действующего законодательства в сфере сохранения объектов культурного наследия.

1. Запрещается использовать территорию объекта культурного наследия:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих объект культурного наследия, его территорию и водные объекты на его территории, а также материалов, имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;
- под устройство производств и лабораторий, связанных с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с КГИОП;
- под устройство ремонтных мастерских; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с КГИОП.

2. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия запрещается, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

Режим реставрации благоустройства территории по проекту Л.М. Тверского (в соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-1023 от 06.02.2013).

Работы по сохранению объекта культурного наследия производятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных КГИОП, и в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП.

Начальник отдела государственного
учета объектов культурного наследия
управления государственного учета
объектов культурного наследия КГИОП



В.В. Воронин

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006)

Приложение №3. Копия распоряжения КГИОП от 14.03.2014 №10-122 об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» с приложением «Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40. Копия распоряжения КГИОП от 10.10.2019 №593-р о внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.03.2014 №10-122.



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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023
 Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45
 e-mail: kgiop@gov.spb.ru
 http://www.gov.spb.ru

Кених А. И.

akenikh@gmail.com

№ _____

На № 594125 от 09.06.2021
 №01-30-1174/21-0-1 от 01.07.2021 21

Уважаемая Алла Игоревна!

КГИОП в ответ на Ваше обращение направляет документацию относительно объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 40, литера А.

Приложение:

1. Копия Распоряжения КГИОП от 14.03.2014 № 10-122
2. Копия Распоряжения КГИОП от 10.10.2019 № 593-р

**Начальник отдела государственного
 реестра объектов культурного наследия**

Д. С. Брыков

Исп. А.В. Шумов тел. 710 47 42

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**
 Сертификат 1DFA890015AC109D4B01D09219B881AC
 Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**
 Действителен с 12.08.2020 по 12.08.2021



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

окуд

14 МАР 2014№ 10-122

**Об определении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Кондратьевский жилмассив»**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенный по адресу Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в следующем составе: жилые здания (Кондратьевский пр., д. 40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13), здание котельной (Кондратьевский пр., д. 40, корпус № 14), здание Калининского универмага (Кондратьевский пр., д. 40, литера А), территория с зоной благоустройства (по проекту Л.М.Тверского), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Распоряжение КГИОП от 07.09.2011 № 10-556 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив» считать утратившим силу.

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

Заместитель председателя КГИОП –
начальник управления государственного
учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова


Приложение к распоряжению КГИОП






от 14 МАР 2014 № 10-122

Предмет охраны
 объекта культурного наследия регионального значения
 «Кондратьевский жилмассив»,
 расположенного по адресу:
 Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40;

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение границ территории; объемно-пространственное и планировочное решение квартала на двух, взаимно перпендикулярных осях с диагональными раскрытиями внутреннего пространства квартала, историческое местоположение корпусов; планировка внутриворотовой территории и благоустройства по проекту Л.М. Тверского «Дашь лифт!». 1928 г; секционная структура и разновысотность корпусов.	

I. Здание Калининского универмага,
 расположенного по адресу:
 Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А.

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного на подвалах здания, расположенного углом по Кондратьевскому и Полустровскому проспектам, с криволинейным в плане двухэтажным объемом, примыкающим к дворовому фасаду; исторические конфигурация и габариты и отметки двускатной крыши; материал кровли – сталь.	

2	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад: материал и характер отделки цоколя - штукатурка; материал и характер отделки фасада - штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов (прямоугольные); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнений оконных и дверных проемов; подвальные оконные (прямоугольные) проемы, горизонтальная тяга на уровне нижних границ окон 1-го этажа; габариты и конфигурация крыльца главного скошенного входа; материал ступеней крыльца (бетон); пилон, несущий угол выступа крыльца; гладкий фриз; венчающий карниз;</p> <p>дворовый фасад: материал и характер отделки цоколя - оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов, (прямоугольные); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнений оконных и дверных проемов; подвальные оконные (прямоугольные) проемы; венчающий карниз.</p>	    

II. Жилое здание,
расположенное по адресу:
Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпус 1.

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация 4-5-этажного на подвалах здания с одноэтажной пристройкой к торцевому фасаду повышенной части – крытым проходом во двор; исторические конфигурация, габариты, и отметки крыши; материал кровли – сталь.	
2	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены; металлическое ограждение террасы и металлическая ограда – в проеме одноэтажной пристройки.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал и характер отделки цоколя: штукатурка - оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - терразитовая штукатурка по всем фасадам; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов (прямоугольной формы); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов лицевой фасад: воротные решетки пешеходного прохода на каменном цоколе - материал (черный металл), техника исполнения (литье и ковка), рисунок (из прямых стоек, поперечными перекладинами); ограждение террасы над одноэтажной пристройкой - материал (черный металл), техника исполнения (литье и ковка), рисунок (из прямых широко расставленных стоек и поперечных огибающих перекладин); раскрепованный карниз; аттик; венчающий карниз;	

	<p>оформление оконных проемов: уплощенные ниши оконных проемов; местоположение, габариты и конфигурация девяти балконов прямоугольных в плане; ограждения балконов - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (из редко расставленных прямых стоек); балконные решетки - материал (черный металл), техника исполнения (ковка); рисунок (из прямой и дугообразной стоек и мелкого зерна проволоки);</p> <p>дворовый фасад: выразное остекление лестничных клеток; тамбуры входов входных проемов; бетонные козырьки.</p>	
--	--	--

III. Жилой здание,
 расположенное по адресу:
 Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпус 7.


№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане здания, с двойным проездом (подворотней) с одноэтажной полукруглой пристройкой со стороны западного фасада и с одноэтажной полукруглой пристройкой к южному торцевому фасаду; исторические конфигурация, габариты и отметки двускатной крыши; материал кровли – сталь.</p>	

2	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены два квадратных пилона сквозного проезда.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>материал и характер отделки цоколя: штукатурка - оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - терразитовая штукатурка;</p> <p>на стене над пилонами: гладкая штукатурка горизонтальных межоконных простенков и «под шубу» межэтажных простенков; местоположение, габариты, конфигурация оконных (прямоугольные) и дверных проемов;</p> <p>исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов;</p> <p>южный (горцовый): полуциркулярная в плане одноэтажная пристройка;</p> <p>ниши оконных проемов первого этажа - с гладкими межоконными простенками восточного и западного фасадов; западный фасад: одноэтажная пристройка, полуциркулярная в плане с окнами - «бойницами»; подоконная тяга оконных проемов 1-го этажа;</p> <p>венчающий карниз.</p>	    

IV. Жилое здание,
расположенное по адресу:
Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпус 10.

№ п.п.	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация 4-5-этажного на подвалах здания с одноэтажной пристройкой к торцевому фасаду повышенной части в виде профилированной композиции и крытым проходом во двор; историческая конфигурация, габариты и отметки крыши; материал кровли – сталь.	
2	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены металлическая ограда в проеме одноэтажной пристройки.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал и характер отделки цоколя: оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - терразитовая штукатурка по всем фасадам, аттик; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов (прямоугольной формы); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов лицевой фасад: воротные решетки пешеходного прохода - материал (черный металл), техника исполнения, рисунок (из прямых стоек, поперечными перекладинами); ограждение террасы над одноэтажной пристройкой - материал (черный металл), техника исполнения (литье и ковка), рисунок (из прямых широко расставленных стоек и поперечных огибающих перекладин); венчающий карниз; оформление оконных проемов: уплощенные ниши оконных проемов; местоположение, габариты и конфигурация девяти балконов прямоугольных в плане;	

7

	<p>ограждения балконов - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (из редко расставленных прямых стоек);</p> <p>балконные решетки - материал (черный металл), техника исполнения (ковка); рисунок (из прямой и дугообразной стоек и мелкого зерна проволоки);</p> <p>дворовый фасад: витражное вертикальное остекление лестничных клеток; выступающие тамбуры входных проемов; бетонные козырьки.</p>	
--	--	--

V. Жилые здания,
расположенные по адресу:

Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпуса №№ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14 (здание бывшей котельной).

№ п.п.	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация 3-4-5-этажных на подвалах зданий на исторических местах; наружные капитальные стены – кирпич; историческая конфигурация, габариты и отметки крыш; материал кровли – сталь; секционная структура жилых корпусов.	

2	Объемно-планировочное решение:	материал и характер отделки фасадов - терразитовая штукатурка по всем фасадам; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов (прямоугольной формы); исторический рисунок, материал (дерево) и рисунок заполнения оконных и дверных проемов; местоположение, габариты и конфигурация балконов прямоугольных в плане; ограждения балконов - материал (черный металл) с сохранением исторического рисунка.	
---	--------------------------------	---	--



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

окуд

10.10.2019№ 593-р

**О внесении изменений
в распоряжение КГИОП от 14.03.2014 №10-122**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 14.03.2014 №10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» следующие изменения:

1.1 В п. 3 раздела II приложения к распоряжению:

1.1.1 слова «материал и характер отделки цоколя: штукатурка - оштукатуренный кирпич» заменить словами «материал и характер отделки цоколя – оштукатуренный кирпич, известняковая скоба»;

1.1.2 слова «материал и характер отделки фасада – терразитовая штукатурка» заменить словами «материал и характер отделки фасада – фактурная штукатурка «под шубу», гладкая штукатурка».

1.2. В п. 3 раздела III приложения к распоряжению:

1.2.1 слова «материал и характер отделки цоколя: штукатурка - оштукатуренный кирпич» заменить словами «материал и характер отделки цоколя – оштукатуренный кирпич, известняковая скоба»;

1.2.2 слова «материал и характер отделки фасада – терразитовая штукатурка» заменить словами «материал и характер отделки фасада – фактурная штукатурка «под шубу», гладкая штукатурка».

1.3. В п. 3 раздела IV приложения к распоряжению:

1.3.1 слова «материал и характер отделки цоколя: штукатурка - оштукатуренный кирпич» заменить словами «материал и характер отделки цоколя – оштукатуренный кирпич, известняковая скоба»;

1.3.2 слова «материал и характер отделки фасада – терразитовая штукатурка» заменить словами «материал и характер отделки фасада – фактурная штукатурка «под шубу», гладкая штукатурка».

1.4 В п. 2 раздела V приложения к распоряжению слова «материал и характер отделки фасадов – терразитовая штукатурка» заменить словами «материал и характер отделки фасадов – фактурная штукатурка «под шубу», гладкая штукатурка».

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

3. Контроль за выполнением возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

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

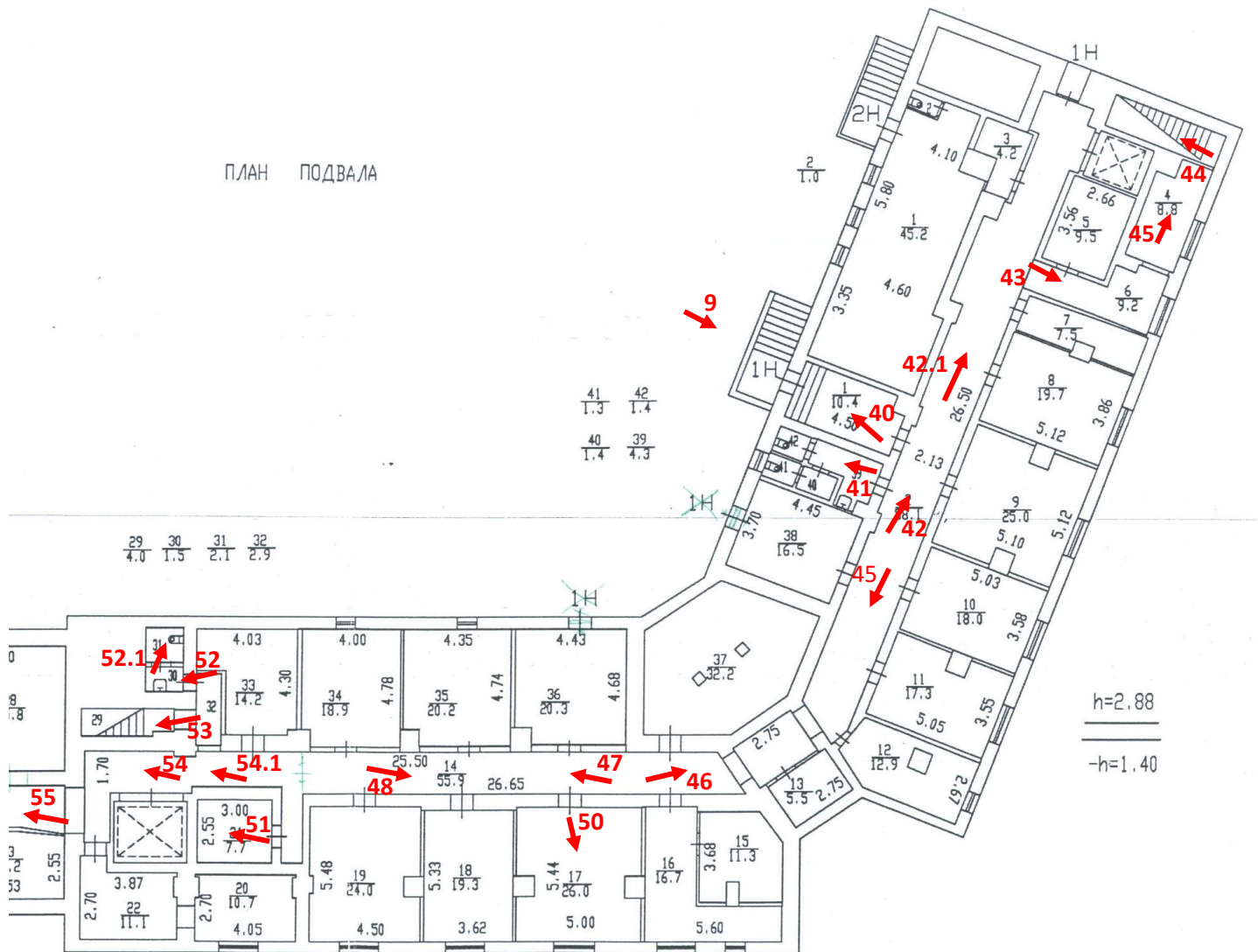


Г.Р. Аганова

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006)

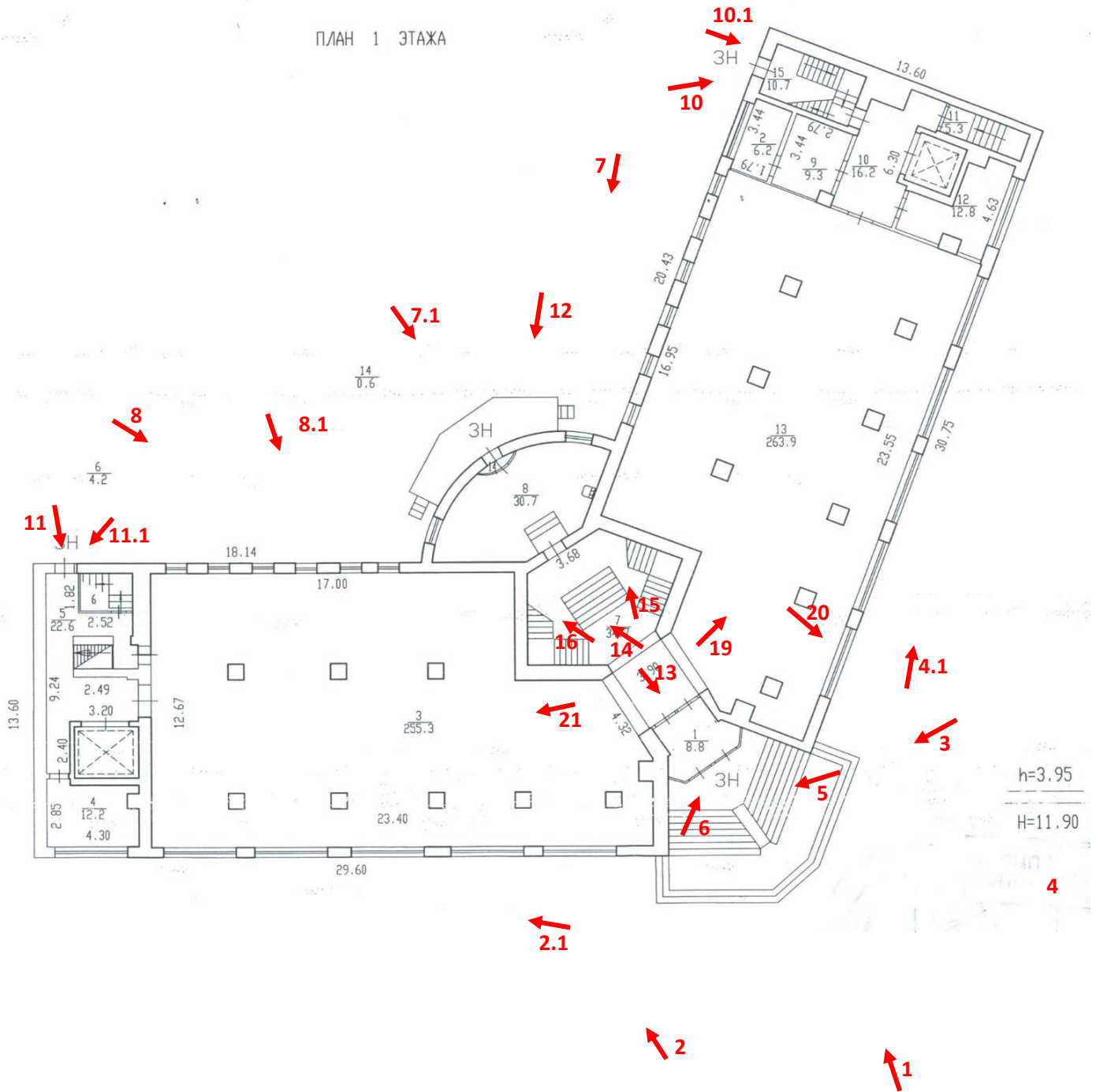
Приложение №4. Материалы фотофиксации.

Схема фотофиксации.



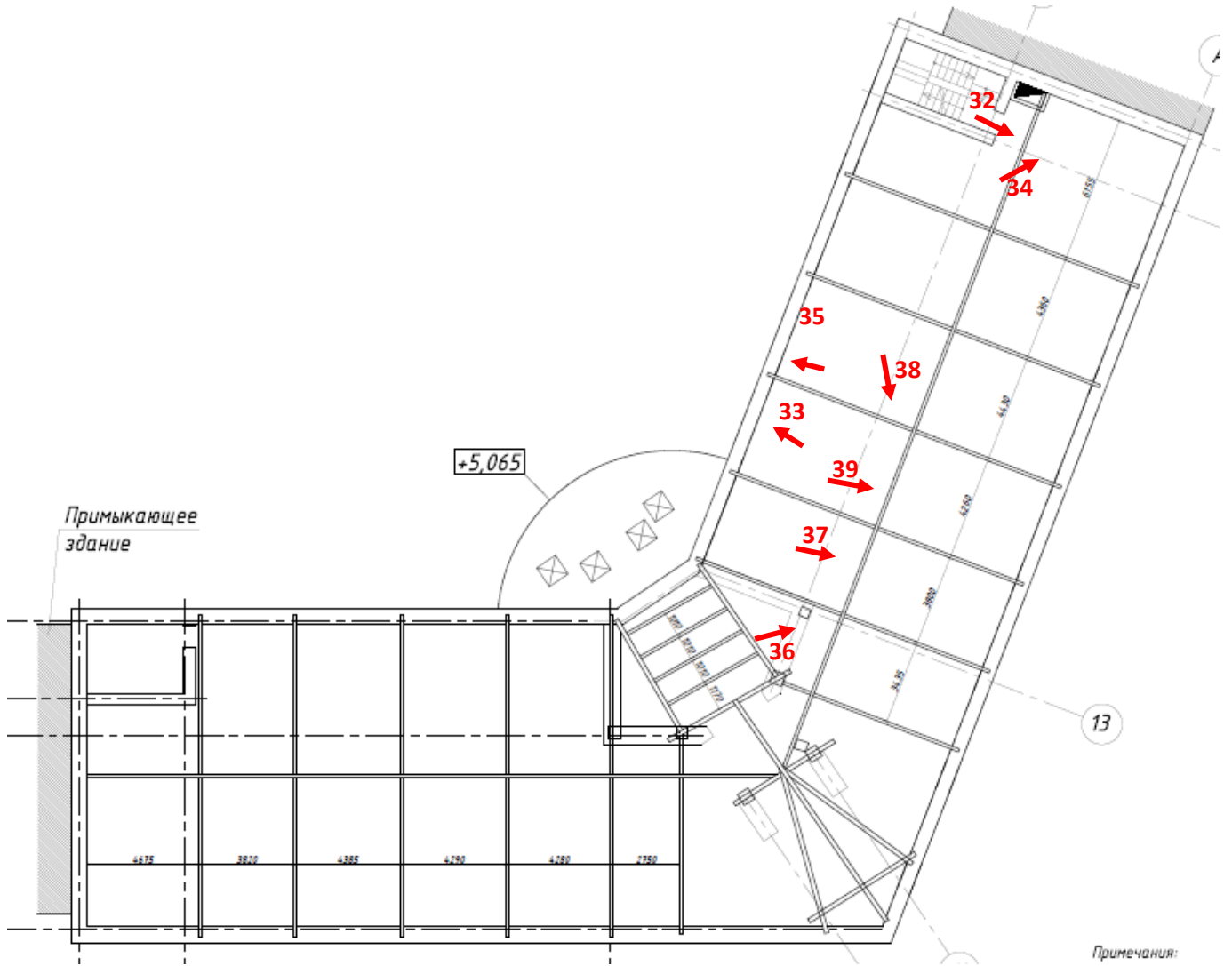
План подвала.

Схема фотофиксации



План первого этажа.

Схема фотофиксации.



Примечания:

План чердака.



Илл.1 Фасад здания Калининского универмага на пересечении Кондратьевского и Полостровского проспектов. Общий вид. 05.07.2021г.



Илл.2. Фасад здания Калининского универмага по Кондратьевскому проспекту. Общий вид. 05.07.2021г.



Илл.2.1. Фасад здания Калининского универмага по Кондратьевскому проспекту. Фрагмент. 05.07.2021г.



Илл.3. Фрагмент углового фасада здания Калининского универмага. 05.07.2021г.



Илл.4. Фасад здания Калининского универмага по Полюстровскому проспекту. Общий вид.
05.07.2021г.



Илл.4.1. Фасад здания Калининского универмага по Полюстровскому проспекту. Фрагмент.
05.07.2021г.



Илл.5. Крыльцо у центрального входа здания Калининского универмага. 05.07.2021г.



Илл.6. Центральный вход в здание Калининского универмага. 05.07.2021г.



Илл.7. Дворовый фасад здания Калининского универмага. 05.07.2021г.



Илл.7.1. Дворовый фасад здания Калининского универмага. 05.07.2021г.



Илл.8. Дворовый фасад здания Калининского универмага. 05.07.2021г.



Илл.8.1. Дворовый фасад здания Калининского универмага. 05.07.2021г.



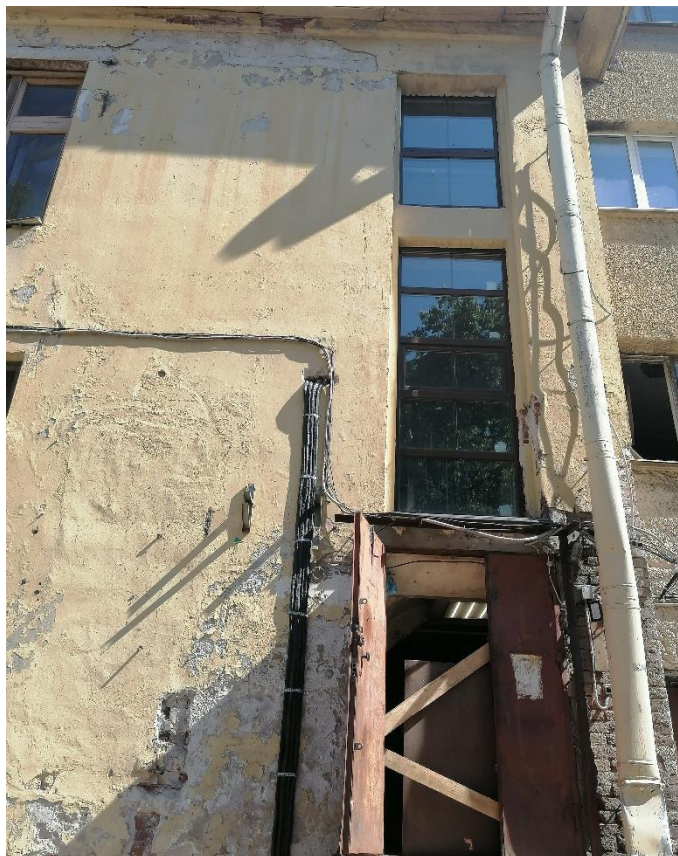
Илл.9. Прямок со стороны дворового фасада. Основной вход в подвал. 05.07.2021г.



Илл.10. Фрагмент дворового фасада.
05.07.2021г.



Илл.10.1. Вход со стороны дворового фасада.
05.07.2021г.



Илл.11. Фрагмент дворового фасада.
05.07.2021г.



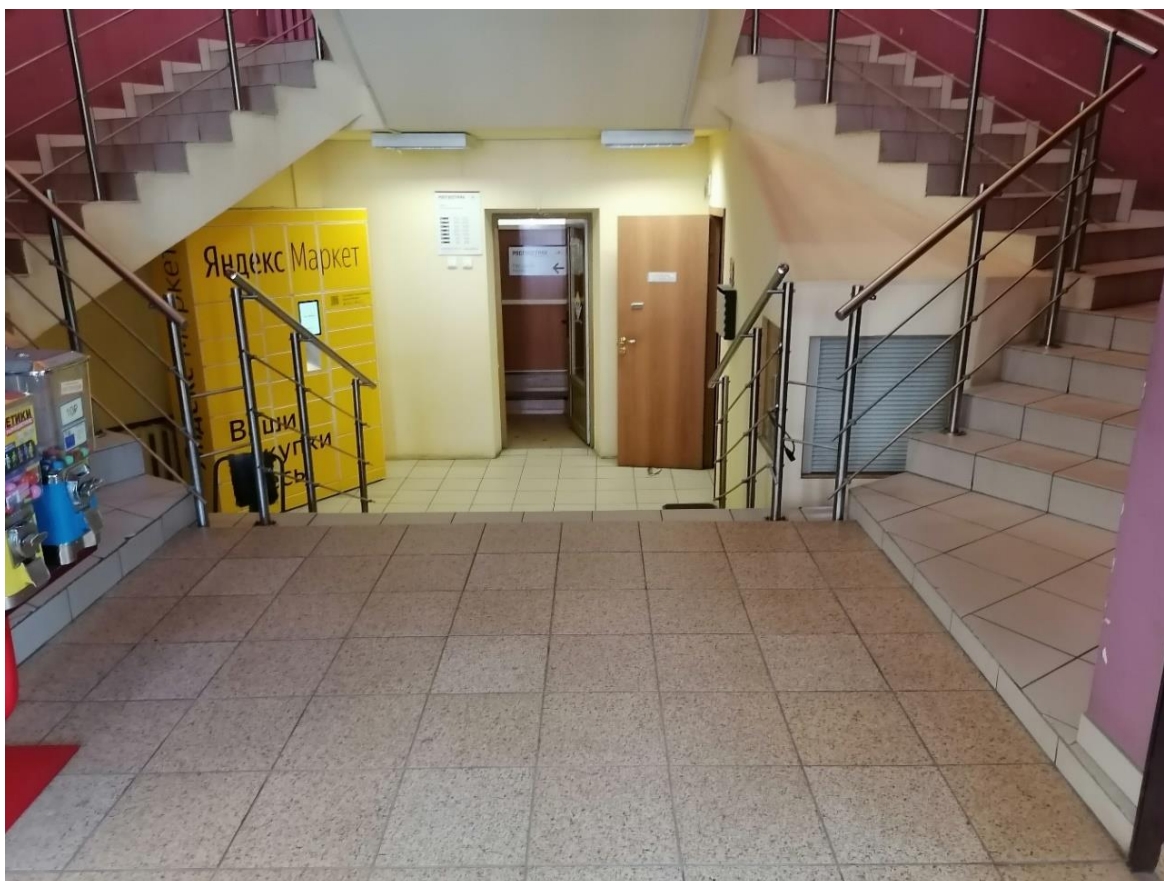
Илл.11.1. Вход со стороны дворового фасада.
05.07.2021г.



Илл.12. Фрагмент основания центральной полуротонды дворового фасада. 05.07.2021г.



Илл.13. Центральный вестибюль здания Калининского универмага. 05.07.2021г.



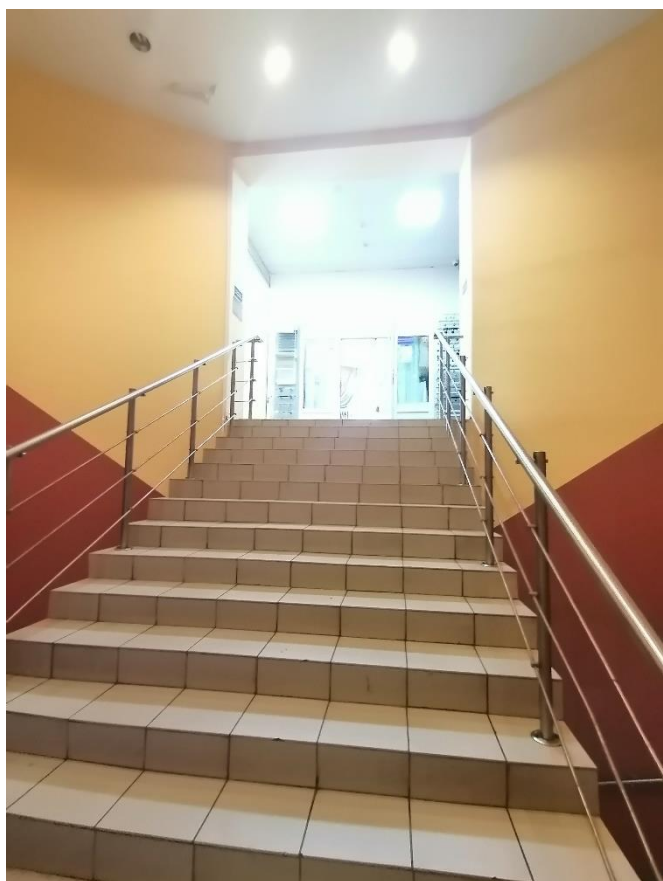
Илл.14. Центральная лестница (помещение №7) здания Калининского универмага. 05.07.2021г.



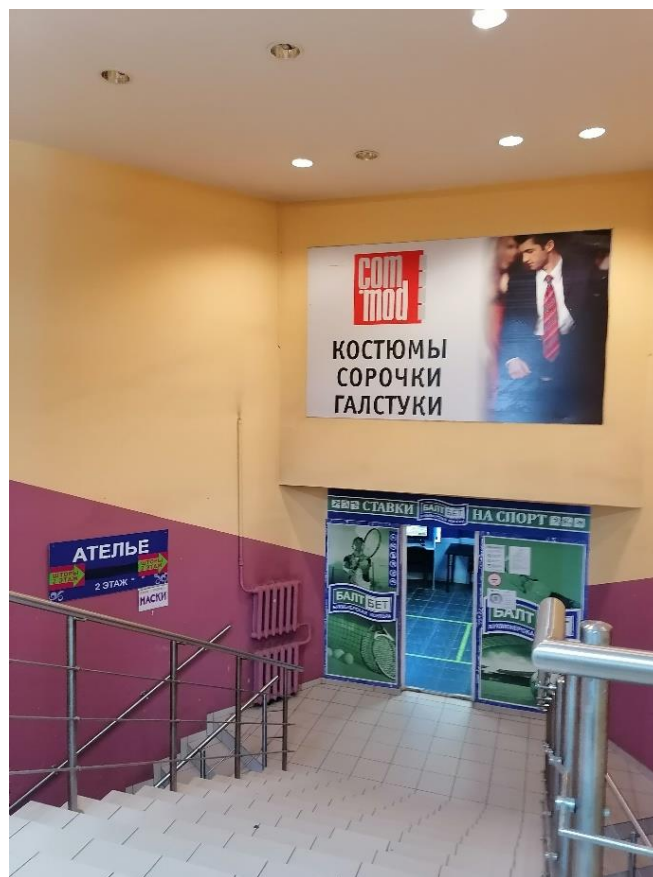
Илл.15. Боковой марш центральной лестницы (помещение №7). 05.07.2021г.



Илл.16. Подлестничное пространство (помещение №7). 05.07.2021г.



Илл.17. Центральный марш лестницы на 2-ой этаж. 05.07.2021г.



Илл.18. Центральный марш лестницы со 2-го этажа. 05.07.2021г.



Илл.19. Торговый зал на 1-ом этаже (помещение №13 в части здания со стороны Полюстровского проспекта). 05.07.2021г.



Илл.20. Оконный проем торгового зала (помещение 13) на 1-ом этаже. 05.07.2021г.



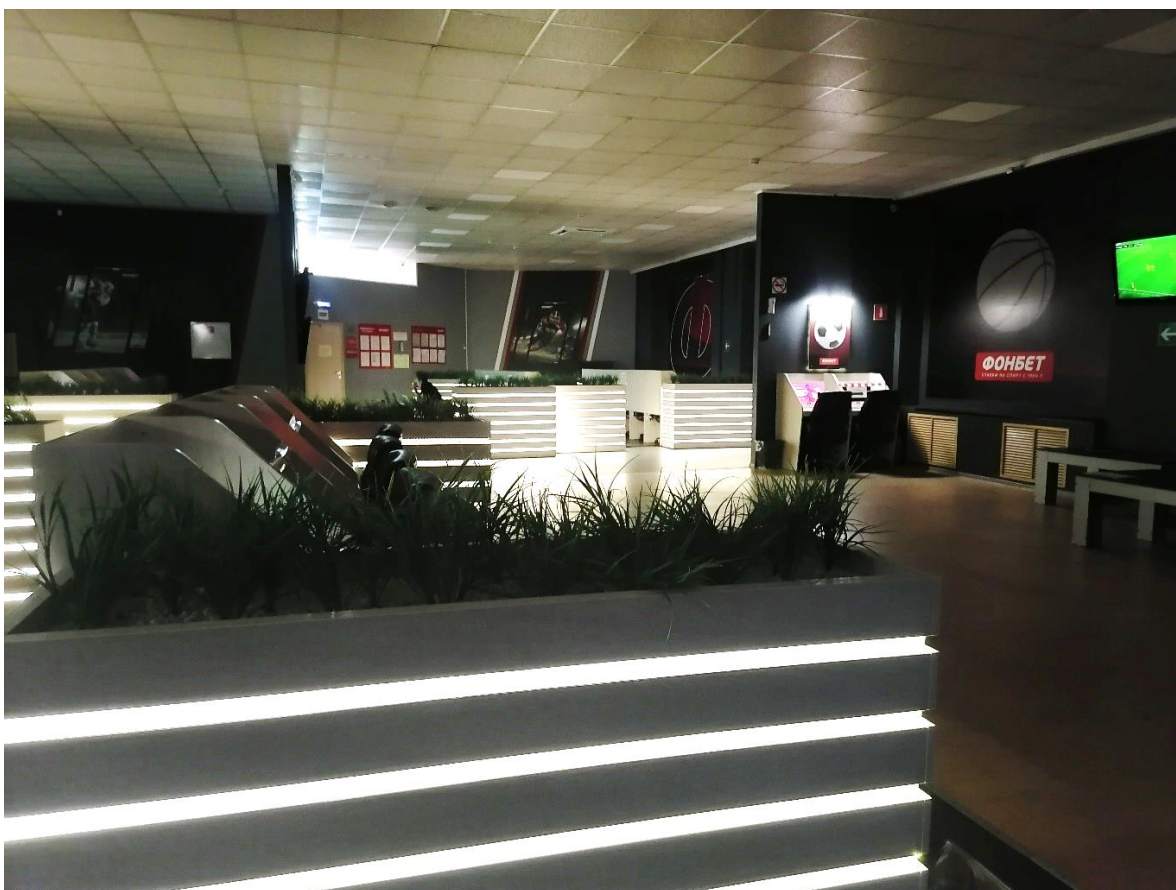
Илл.21. Торговый зал на 1-ом этаже (помещение №3 в части здания со стороны Кондратьевского проспекта). 05.07.2021г.



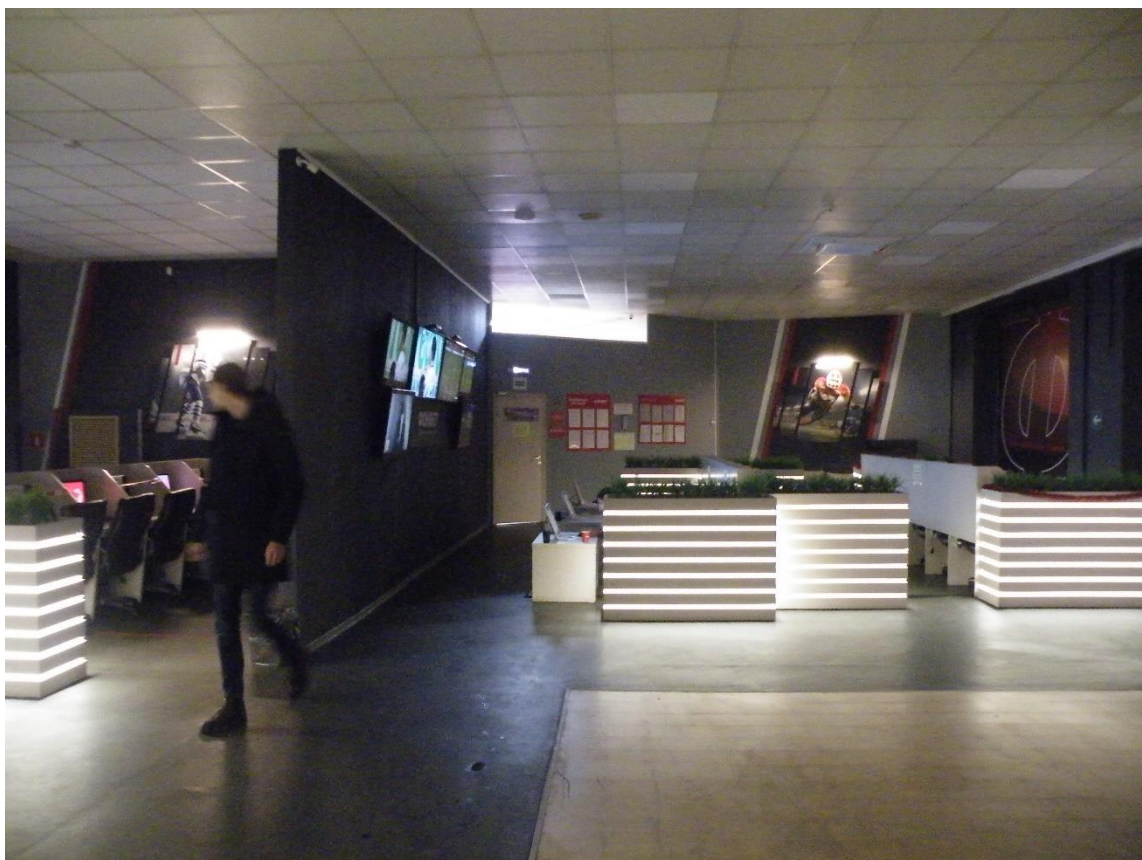
Илл.22. Помещение полуротонды (помещение №1). Вход между 1-ым и 2-ым этажами. 05.07.2021г.



Илл.23. 2-ой этаж. Угловая часть помещения №5. Фрагмент. 05.07.2021г.



Илл.24. 2-ой этаж (помещение №5 в части здания со стороны Кондратьевского проспекта).
05.07.2021г.



Илл.25. 2-ой этаж (помещение №5 в части здания со стороны Кондратьевского проспекта).
05.07.2021г.



Илл.26. 2-ой этаж (помещение №5 в части здания со стороны Полюстровского проспекта).
05.07.2021г.



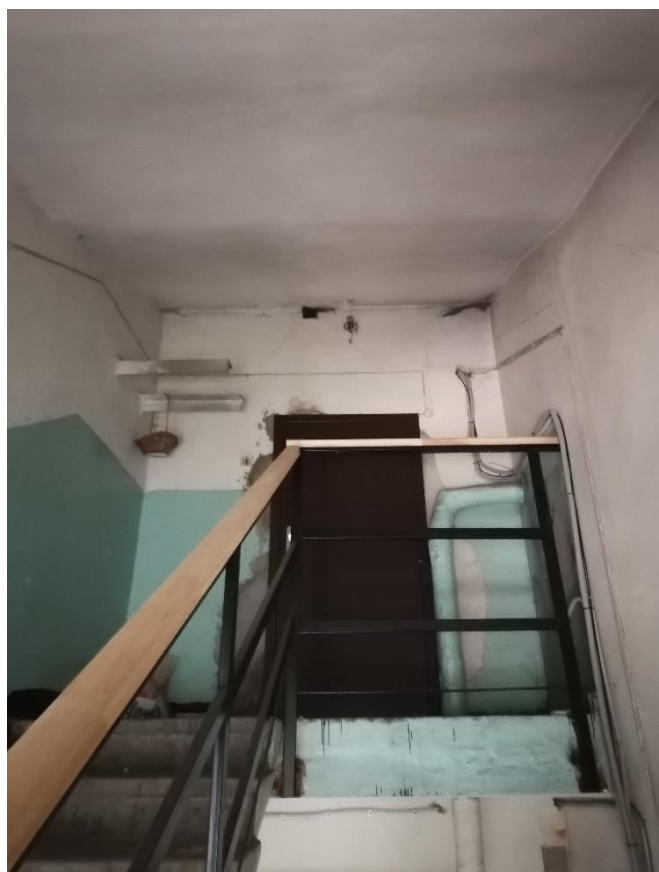
Илл.27. 2-ой этаж (помещение №5 в части здания со стороны Полюстровского проспекта). Фрагмент.
05.07.2021г.



Илл.28. Лестничная клетка в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. Верхняя площадка. 05.07.2021г.



Илл.29. Лестничная клетка в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. Лестничный марш. 05.07.2021г.



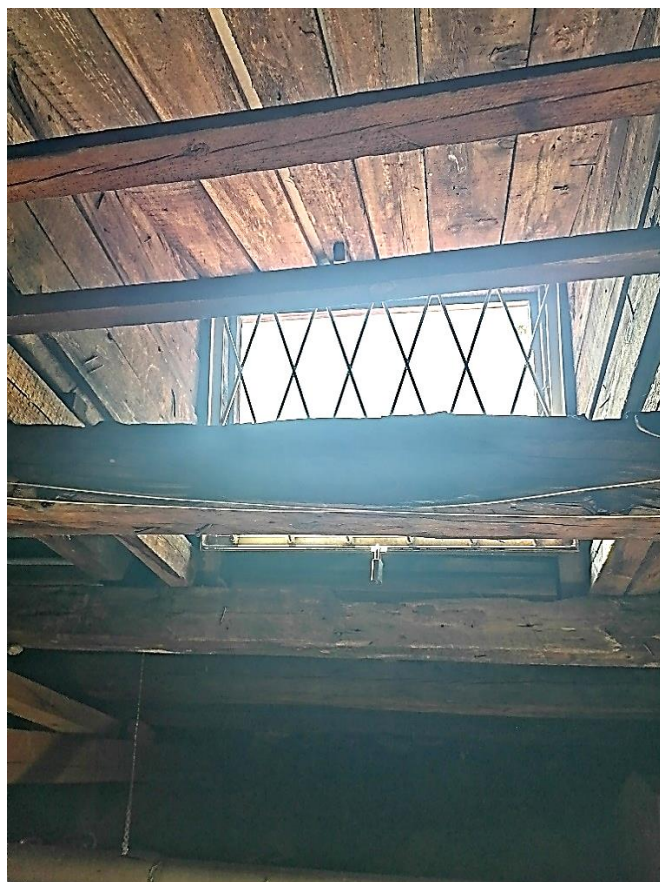
Илл.30. Лестничная клетка в части здания со стороны Полюстровского проспекта. Верхняя площадка. 05.07.2021г.



Илл.31. Лестничная клетка в части здания со стороны Полюстровского проспекта. Лестничный марш. 05.07.2021г.



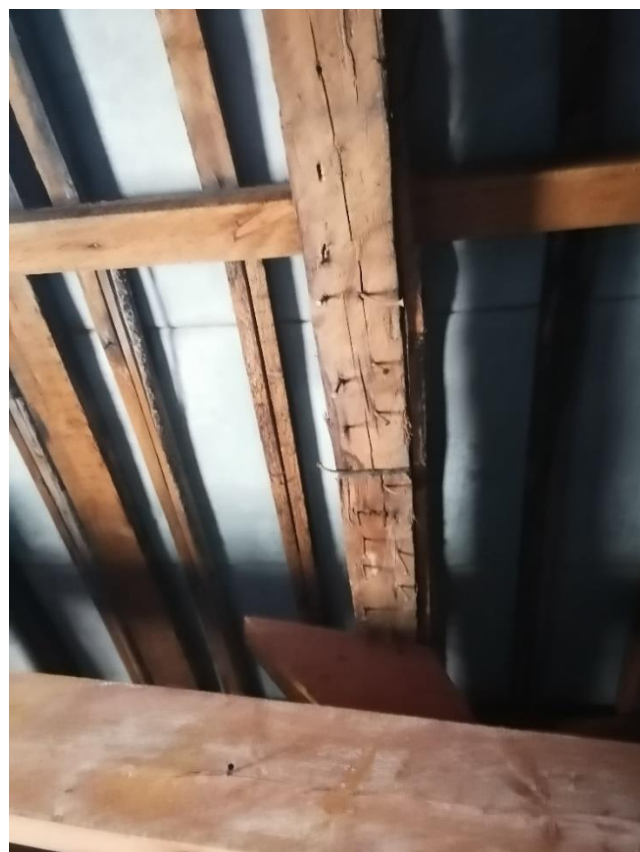
Илл.32. Деревянная лестница на чердак в части здания со стороны Полуостровского проспекта. 05.07.2021г.



Илл.33. Продух в центральной части чердака выходит на дворовый фасад. 05.07.2021г.



Илл.34. Торцевая стена на чердаке. №11. 05.07.2021г.



Илл.35. Балка-прогон и обрешетка кровли. 05.07.2021г.



Илл.36. Фрагмент деревянных ферм чердачных перекрытий. 05.07.2021г.



Илл.37. Фрагмент деревянных ферм чердачных перекрытий. 05.07.2021г.



Илл.38. Фрагмент деревянных ферм чердачных перекрытий. 05.07.2021г.



Илл.39. Фрагмент деревянных ферм чердачных перекрытий. 05.07.2021г.



Илл.40. Подвал. Вход в подвал в части здания со стороны Полюстровского проспекта. 05.07.2021г.



Илл.41. Подвал. Санузел. Помещение №39 рядом с входным коридором. 05.07.2021г.



Илл.42. Подвал. Коридор (помещение №2) в части здания со стороны Полюстровского проспекта. 05.07.2021г.



Илл.42.1. Подвал. Коридор (помещение №2) в части здания со стороны Полюстровского проспекта. 05.07.2021г.



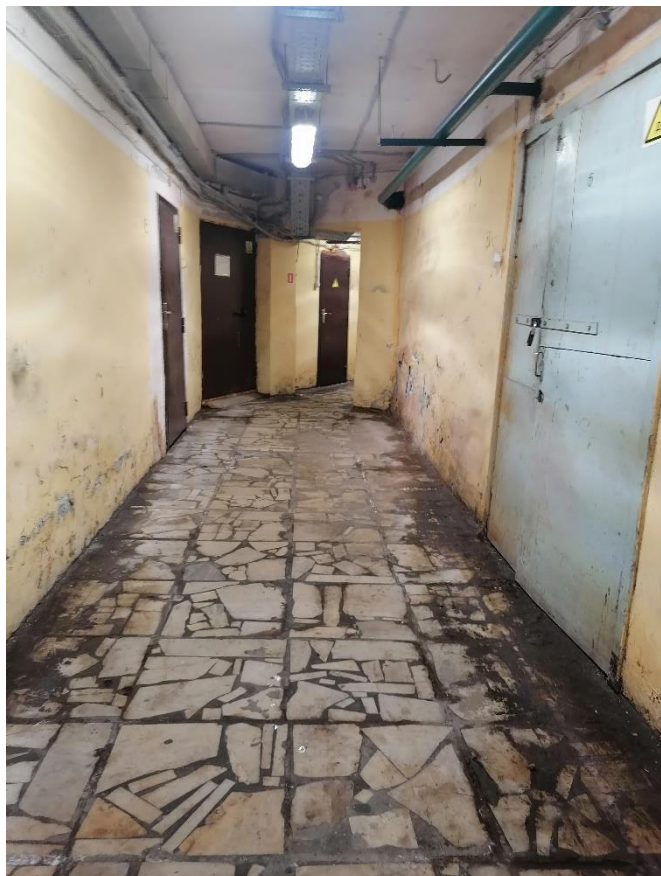
Илл.43. Подвал. Помещение №6 в части здания со стороны Полюстровского проспекта.
05.07.2021г.



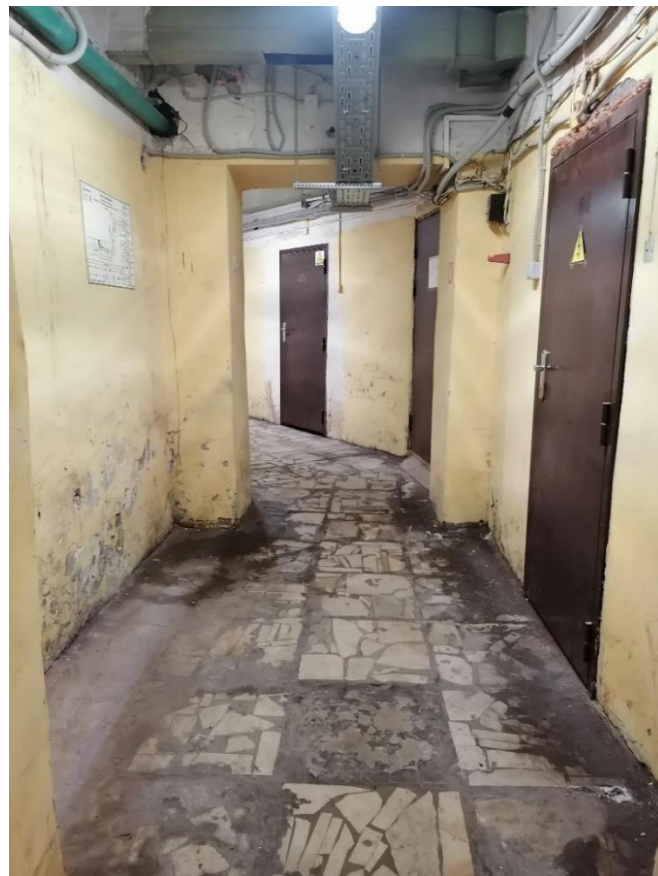
Илл.44. Подвал. Лестница из помещения №4 в части здания со стороны Полюстровского проспекта. 05.07.2021г.



Илл.45. Подвал. Помещение №4 с лестницей в части здания со стороны Полюстровского проспекта.
05.07.2021г.



Илл.46. Подвал. Коридор в центральную часть здания из помещения №2. 05.07.2021г.



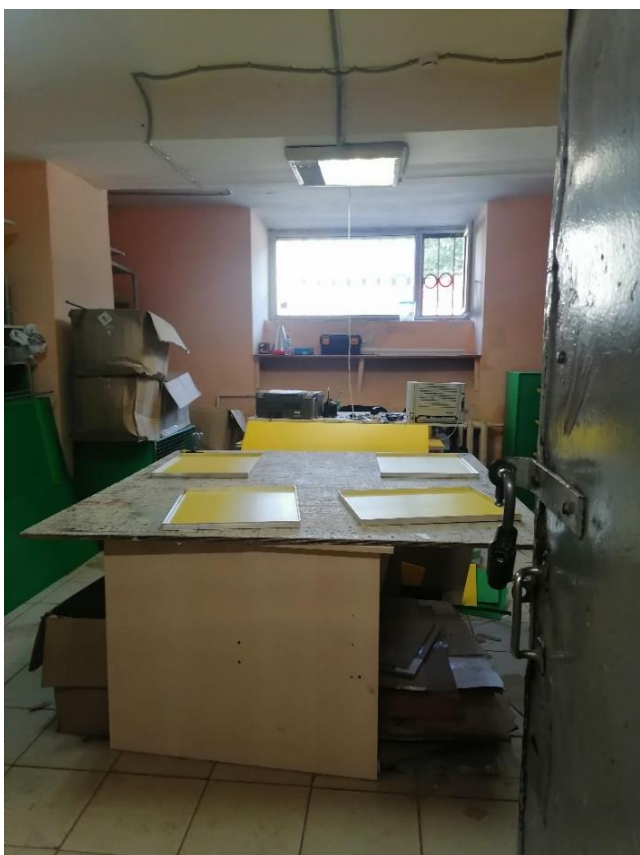
Илл.47. Подвал. Коридор в центральной части здания. 05.07.2021г.



Илл.48. Подвал. Коридор (помещение №14) в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. 05.07.2021г.



Илл.49. Подвал. Коридор (помещение №14) в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. 05.07.2021г.



Илл.50. Подвал. Помещение №17 в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. 05.07.2021г.



Илл.51. Подвал. Помещение №21 в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. 05.07.2021г.



Илл.52. Подвал. Санузел. Помещение №31. 05.07.2021г.



Илл.52.1. Санузел. Помещение №31. 05.07.2021г.



Илл.53. Лестница. Помещение №29.
05.07.2021г.



Илл.54. Подвал. Коридор (помещение №14) в
части здания со стороны Кондратьевского
проспекта. 05.07.2021г.



Илл.54.1. Подвал. Коридор (помещение №14) в
части здания со стороны Кондратьевского
проспекта. 05.07.2021г.



Илл.55. Подвал в жилое здание, примыкающее к
зданию Калининского универмага со стороны
Кондратьевского проспекта. 05.07.2021г.

Список иллюстраций.

Илл.1 Фасад здания Калининского универмага на пересечении Кондратьевского и Полюстровского проспектов. Общий вид. 05.07.2021г.

Илл.2. Фасад здания Калининского универмага по Кондратьевскому проспекту. Общий вид. 05.07.2021г.

Илл.2.1. Фасад здания Калининского универмага по Кондратьевскому проспекту. Фрагмент. 05.07.2021г.

Илл.3. Фрагмент углового фасада здания Калининского универмага. 05.07.2021г.

Илл.4. Фасад здания Калининского универмага по Полюстровскому проспекту. Общий вид. 05.07.2021г.

Илл.4.1. Фасад здания Калининского универмага по Полюстровскому проспекту. Фрагмент. 05.07.2021г.

Илл.5. Крыльцо у центрального входа здания Калининского универмага. 05.07.2021г.

Илл.6. Центральный вход в здание Калининского универмага. 05.07.2021г.

Илл.7. Дворовый фасад здания Калининского универмага. 05.07.2021г.

Илл.7.1. Дворовый фасад здания Калининского универмага. 05.07.2021г.

Илл.8. Дворовый фасад здания Калининского универмага. 05.07.2021г.

Илл.8.1. Дворовый фасад здания Калининского универмага. 05.07.2021г.

Илл.9. Прямоук со стороны дворового фасада. Основной вход в подвал. 05.07.2021г.

Илл.10. Фрагмент дворового фасада. 05.07.2021г.

Илл.10.1. Вход со стороны дворового фасада. 05.07.2021г.

Илл.11. Фрагмент дворового фасада. 05.07.2021г.

Илл.11.1. Вход со стороны дворового фасада. 05.07.2021г.

Илл.12. Фрагмент основания центральной полуротонды дворового фасада. 05.07.2021г.

Илл.13. Центральный вестибюль здания Калининского универмага. 05.07.2021г.

Илл.14. Центральная лестница (помещение №7) здания Калининского универмага. 05.07.2021г.

Илл.15. Боковой марш центральной лестницы (помещение №7). 05.07.2021г.

Илл.16. Подлестничное пространство (помещение №7). 05.07.2021г.

Илл.17. Центральный марш лестницы на 2-ой этаж. 05.07.2021г.

Илл.18. Центральный марш лестницы со 2-го этажа. 05.07.2021г.

Илл.19. Торговый зал на 1-ом этаже (помещение №13 в части здания со стороны Полюстровского проспекта). 05.07.2021г.

- Илл.20. Оконный проем торгового зала (помещение 13) на 1-ом этаже. 05.07.2021г.
- Илл.21. Торговый зал на 1-ом этаже (помещение №3 в части здания со стороны Кондратьевского проспекта). 05.07.2021г.
- Илл.22. Помещение полуротонды (помещение №1). Вход между 1-ым и 2-ым этажами. 05.07.2021г.
- Илл.23. 2-ой этаж. Угловая часть помещения №5. Фрагмент. 05.07.2021г.
- Илл.24. 2-ой этаж (помещение №5 в части здания со стороны Кондратьевского проспекта). 05.07.2021г.
- Илл.25. 2-ой этаж (помещение №5 в части здания со стороны Кондратьевского проспекта). 05.07.2021г.
- Илл.26. 2-ой этаж (помещение №5 в части здания со стороны Полюстровского проспекта). 05.07.2021г.
- Илл.27. 2-ой этаж (помещение №5 в части здания со стороны Полюстровского проспекта). Фрагмент. 05.07.2021г.
- Илл.28. Лестничная клетка в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. Верхняя площадка. 05.07.2021г.
- Илл.29. Лестничная клетка в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. Лестничный марш. 05.07.2021г.
- Илл.31. Лестничная клетка в части здания. 05.07.2021г.
- Илл.30. Лестничная клетка в части здания со стороны Полюстровского проспекта. Верхняя площадка со стороны Полюстровского проспекта. Лестничный марш. 05.07.2021г.
- Илл.32. Деревянная лестница на чердак в части здания со стороны Полюстровского проспекта. 05.07.2021г.
- Илл.33. Продух в центральной части чердака выходит на дворовый фасад. 05.07.2021г.
- Илл.34. Торцевая стена на чердаке. №11. 05.07.2021г.
- Илл.35. Балка-прогон и обрешетка кровли. 05.07.2021г.
- Илл.36. Фрагмент деревянных ферм чердачных перекрытий. 05.07.2021г.
- Илл.37. Фрагмент деревянных ферм чердачных перекрытий. 05.07.2021г.
- Илл.38. Фрагмент деревянных ферм чердачных перекрытий. 05.07.2021г.
- Илл.39. Фрагмент деревянных ферм чердачных перекрытий. 05.07.2021г.
- Илл.40. Подвал. Вход в подвал в части здания со стороны Полюстровского проспекта. 05.07.2021г.
- Илл.41. Подвал. Санузел. Помещение №39 рядом с входным коридором. 05.07.2021г.
- Илл.42. Подвал. Коридор (помещение №2) в части здания со стороны Полюстровского проспекта. 05.07.2021г.
- Илл.42.1. Подвал. Коридор (помещение №2) в части здания со стороны Полюстровского проспекта. 05.07.2021г.
- Илл.43. Подвал. Помещение №6 в части здания со стороны Полюстровского проспекта. 05.07.2021г.

Илл.44. Подвал. Лестница из помещения №4 в части здания со стороны Полюстровского проспекта. 05.07.2021г.

Илл.45. Подвал. Помещение №4 с лестницей в части здания со стороны Полюстровского проспекта. 05.07.2021г.

Илл.46. Подвал. Коридор в центральную часть здания из помещения №2. 05.07.2021г.

Илл.47. Подвал. Коридор в центральной части здания. 05.07.2021г.

Илл.48. Подвал. Коридор (помещение №14) в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. 05.07.2021г.

Илл.49. Подвал. Коридор (помещение №14) в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. 05.07.2021г.

Илл.50. Подвал. Помещение №17 в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. 05.07.2021г.

Илл.51. Подвал. Помещение №21 в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. 05.07.2021г.

Илл.52. Подвал. Санузел. Помещение №31. 05.07.2021г.

Илл.52.1. Санузел. Помещение №31. 05.07.2021г.

Илл.53. Лестница. Помещение №29. 05.07.2021г.

Илл.54. Подвал. Коридор (помещение №14) в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. 05.07.2021г.

Илл.54.1. Подвал. Коридор (помещение №14) в части здания со стороны Кондратьевского проспекта. 05.07.2021г.

Илл.55. Подвал в жилое здание, примыкающее к зданию Калининского универмага со стороны Кондратьевского проспекта. 05.07.2021г.

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006).

Приложение №5. Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага» по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. 40, лит. А, дата оформления 08.12.2021г.

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

Экземпляр № 2

781610568840025

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

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



15.11.2015

Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание Калининского универмага

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

1928-1931 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-89 от 27.02.2014 г.

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

Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 40, литера А

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

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» от точки 1 до точки 12 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:12, от точки 12 до точки 13 по прямой на северо-запад, от точки 13 до точки 24 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:13, от точки 24 до точки 25 по прямой на северо-запад, от точки 25 до точки 26 по прямой на северо-восток, от точки 26 до точки 27 совпадает с границей здания по адресу: Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 6, литера Л, от точки 27 до точки 34 совпадает с границей земельного

участка с кадастровым номером 78:10:0005164:5, от точки 34 до точки 37 совпадает с границей здания с кадастровым номером 78:5164:0:3, от точки 37 до точки 39 на северо-восток, от 39 до точки 40 по прямой на юго-восток, от точки 40 до точки 54 совпадает с границей здания с кадастровым номером 78:10:0005164:15, от точки 54 до точки 65 совпадает с границей здания с кадастровым номером 78:5164:1:1, от точки 65 до точки 75 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:16, от точки 75 до точки 76 по прямой на юго-запад, от точки 76 до точки 89 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:10, от точки 89 до точки 90 по прямой на юго-запад, от точки 90 до точки 1 по прямой на северо-запад.

- План границ объекта культурного наследия регионального значения "Кондратьевский жилмассив" № б/н от 28.02.2014 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация двухэтажного на подвалах здания, расположенного углом по Кондратьевскому и Полюстровскому проспектам, с криволинейным в плане двухэтажным объемом, примыкающим к дворовому фасаду; исторические конфигурация и габариты и отметки двускатной крыши; материал кровли – сталь. конструктивная система: исторические наружные капитальные стены; архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой фасад - штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов (прямоугольные); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов: подвальные оконные (прямоугольные) проемы, горизонтальная тяга на уровне нижних границ окон 1 -го этажа: габариты и конфигурация крыльца главного скошенного входа; материал ступеней крыльца (бетон); пилон, несущий угол выступа крыльца; гладкий фриз; венчающий карниз; дворовый фасад: материал и характер отделки цоколя - оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов. (прямоугольные); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов; подвальные оконные (прямоугольные) проемы; венчающий карниз.

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Кондратьевский жилмассив" № 10-122 от 14.03.2014 г.
- Распоряжение КГИОП "О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.03.2014 №10-122" № 593-р от 10.10.2019 г.

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

- Закон Санкт-Петербурга "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" № 820-7 от 19.01.2009 г.

4

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП	 подпись	Аганова Галина Рэмовна
должность		инициалы, фамилия

08 . 12 . 2021

Дата оформления паспорта

(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
_____ листа(ов)

4 (четыре)
Бриков Д. С.



Бриков Д. С.

Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006).

Приложение №6. Копия письма КГИОП от 02.11.2021 №01-25-26683/21-0-1 об охранном обязательстве на объект культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив»



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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
 Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45
 E-mail: kgiop@gov.spb.ru
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

№01-25-26683/21-0-1 от 02.11.2021

На № 676057 от 12.10.2021

Рег. № 01-25-26683/21-0-0 от 13.10.2021

**Генеральному директору
 ООО «Мед Плюс»**

Митину М.Ю.

akenikh@gmail.com

Уважаемый Михаил Юрьевич!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 40, литера А, на основании распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89 является объектом культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив».

Ранее на названный объект культурного наследия КГИОП заключено охранное обязательство от 06.04.1994 № 2316. В силу пункта 3 названного охранного обязательства последнее прекращает свое действие при прекращении права пользователя на помещение.

Таким образом, указанное охранное обязательство утратило свою юридическую силу.

Согласно разъяснениям Министерства культуры РФ «О некоторых вопросах вступления в силу Федерального закона от 22.10.2014 № 315-ФЗ в части охранных обязательств» с 22.01.2015 утверждение охранных обязательств является государственной функцией.

Новому правообладателю в силу действующего законодательства заключать охранное обязательство не требуется.

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), охранное обязательство на данный объект культурного наследия КГИОП не утверждалось.

Отсутствие охранного обязательства в силу статьи 48 Федерального закона не препятствует использованию объекта культурного наследия с обязательным соблюдением требований Федерального закона в том числе подпунктов 1-3 пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона и выполнению в отношении данного объекта культурного наследия работ по его сохранению в порядке, установленном пунктом 1 статьи 45 Федерального закона.

**Начальник Юридического
 управления-юрисконсульт
 КГИОП**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7B5D7500FBAC58AA4272C850BC7C39DD
 Владелец Трушина Жанна Германовна
 Действителен с 30.03.2021 по 30.03.2022

Ж.Г. Трушина

Исполнитель: Иванова Ю.А. 8-(812)-312-7620

Приложение №9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006).

Приложение №9. Копия технического паспорта на здание универмаг «Калининский» по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. д.40, лит.А (инв №16/4 от 08.10.1999г.) план подвала по состоянию на 11.2005г. (Филиал ГУ ГУИОН ПИБ Калининского района); план 1-го этажа по состоянию на 11.2005г. (Филиал ГУ ГУИОН ПИБ Калининского района); план 2-го этажа по состоянию на 11.2005г. (Филиал ГУ ГУИОН ПИБ Калининского района)

ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Проектно-инвентаризационное бюро
Калининского района Санкт-Петербурга

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание универмаг "Калининский"

район Калининский

город (пос.) С-Петербург

улица (пер.) Кондратьевский пр., д. 40 лит. А

Квартал № _____

Инвентарный № 16
4

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

IV. Общие сведения

Назначение Универмаг "Камчатка" "

Использование _____

Количество мест (мощность) _____

- а) общеплощадная площадь - 2121,7 м²
- б) _____
- в) _____
- г) _____

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по габаритному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
<i>A</i>	<i>Универмаг</i>				
	<i>1 этаж</i>		<i>8398</i>	<i>4,25</i>	<i>3569</i>
	<i>2 этаж</i>		<i>868,1</i>	<i>4,25</i>	<i>368,1</i>
	<i>подвал</i>		<i>496,8</i>	<i>3,20</i>	<i>2550</i>
					<i>9900</i>

Литера _____	Группа капит _____	
	Наимен констру элеме	
1		
1	Фундамен	
2	а) стены ружная от	
	б) переко	
3	Перекрестия	черда межд надп
4	Крыша	
5	Полы	
6	Проемы	окс две
7	Внутр отделе	
8	Санитарно- и электротехни. устройства	от вс к гс с в э р т в л
9	Пре	

Таб. 5 а. 33

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1930 Число этажей 2
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

1	2	3	4	5	6	7	8	9	Текущ. измен.	
									эле-мента	к строению
1	Фундаменты	бутовые ленточные цоколя	сырые места в цоколях	4	-	4	55	2,2		
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	кирпичные, отделка штукатур. гудр. штукатур-24-ст. известков. к. сырые гипсолитоцементы кирпичные		24	-	24	55	14,9		
3	чердачное	деревянные, межрешето-отепленное, досчатые, тещины								
	междуэтажное	железные, цинк в пролетах		12	-	12	50	6,0		
	надподвальное									
4	Крыша	железная, рубер. стропилам	разрушено, отвалы швов	12	-	12	25	3,0		
5	Полы	пл.в. моза. отштукатур. чиниле ота. плиток цементные, паркет, плиточ.		5	-	5	25	1,3		
6	оконные	двойные, деревянные створные	волосяные трещины	13	-	13	30	3,9		
	дверные	досчатые								
7	Внутренняя отделка	мас. окраска, потемнел. штукатур. стен, осыр. сочн. ч. потолка	сыр	3	-	3	15	0,5		
8	отопление	отт.у. м.ц.м.а. кафельные								
	водопровод	стальн. тр.	течи в							
	канализация	чугун. тр.	местах							
	горячее водоснабжение	центральн. ст.ков с								
	ванны	нет	дрожать							
	электроосвещ.	скрыт. пров.	потеря							
	радио	открыт. пров.	электрические							
	телефон	открыт. пров.	провода							
вентиляция	естествен.			15	-	15	45	6,8		
лифты	2 грузовых									
9	Прочие работы	1-4 бетонные углубления в бетон. ступеням		9	-	9	50	4,5		

бьем
уб.м)
6
69
81
550
20

Итого 100 × 100 × 43,1 ×
 процент износа (гр. 9) × 100 = $\frac{43,1 \times 100}{100} = 43\%$
 удельный вес (гр. 7)

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

VIII.

Год постройки _____ Число этажей _____ Литера _____ Литера _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Группа капит

1	2	3	4	5	6	7	8	9	Текущ. измен.		11	12
									10	11		
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Уд. вес по табл.	Поправки к уд. весу в %	Уд. вес конст. элемента с поправками	Износ в %	Процент износа к строению (гр. 8) × 100	эле-мента	к строению	Наименование конструктивных элементов		
1	Фундаменты											1
2	а) стены и их наружная отделка											2
	б) перегородки											2
3	Перекрытия	чердачное										3
		междуэтажное										3
		надподвальное										3
4	Крыша										4	
5	Полы										5	
6	Проемы	оконные										6
		дверные										6
7	Внутренняя отделка										7	
8	Санитарно- и электротехн. устройства	отопление										8
		водопровод										
		канализация										
		горячее водоснабжение										
		ванны										
		электроосвещ.										
		радио										
		телефон										
		вентиляция										
		лифты										
9	Прочие работы										9	

Итого 100 × × ×

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

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

изм. измен.
 знос в проц.
 к строению
 11

1	2	3	4	5	6	7	8	9	Текущ. измен.	
									10	11
1	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия чердачное									
	междуэтажное									
	надподвальное									
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы оконные									
	дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно-и электротехнич. устройства									
	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжение									
	ванны									
	электроосвещ.									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
лифты										
9	Прочие работы									

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

XI. Техническое описание служебных построек

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

Уд. вес с поправками

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

Уд. вес с поправками

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Наименование здания и его частей	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:																																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td><td style="width: 20px;"></td></tr> </table>																																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18																		

Действ. стоим. в руб.

18

13406

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры										

XIV. Общая стоимость (в руб.)

Всех какого города	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действит.
1989	235200	134064					235200	134064

" 04 " 10 1999 г.

Исполнитель

" 08 " 10 1999 г.

Проверил

" " " 199 г.

Начальник бюро



XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 199 г.	" " 199 г.	" " 199 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

1.
постр
для с
В
(инс
2.
в за
утве
3.
поря

К сведению владельцев здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

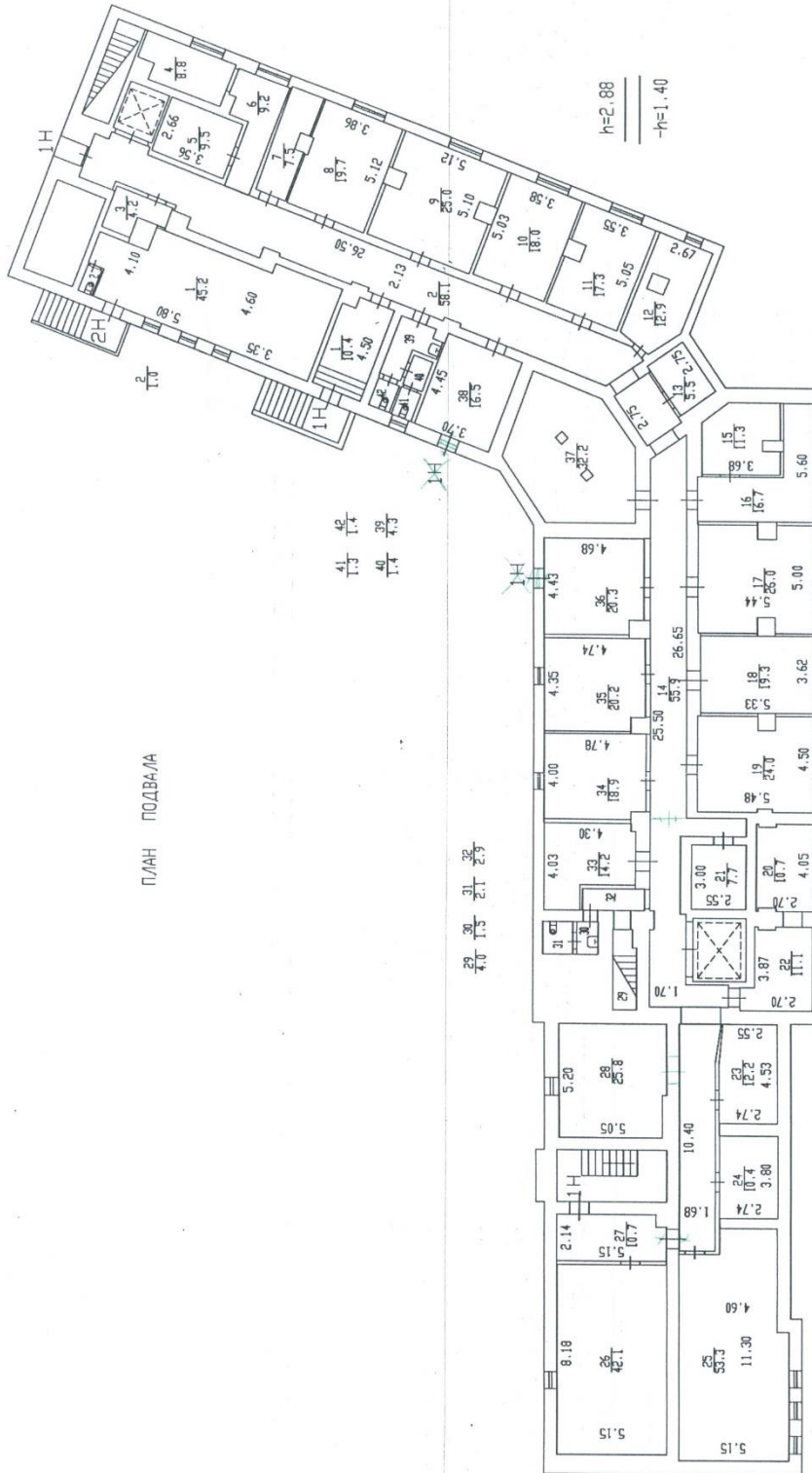
В целях происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года)

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрация происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).

ИНВ N 16/4

КОПИЯ



ПЛАН ПОДВАЛА

№ СООБЩЕНИЯ ИГ 11.20057

КОПИЯ ВЕРНА

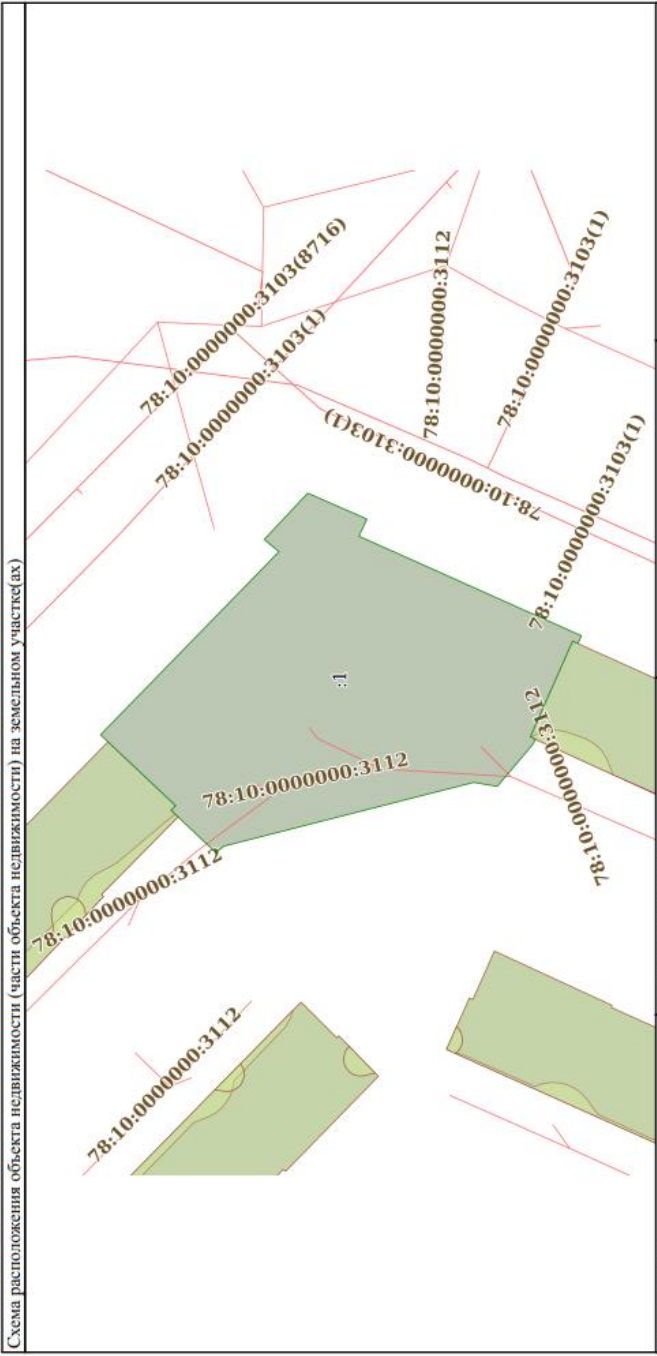


Филиал ГУ ГАИОН	Инв. N
Проектно-инвентаризационное бюро Колыминского района	16/4
Лист N 1	Масштаб
Поэтажный план лит. А	1:200
Дата	Подпись
Исполнитель	Ф.И.О.
Начальн. бюро	Ковалева Х.Х.
Инженер	Кобанова М.А.
Бригадир	Большакова О.Е.

Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006).

Приложение №11. Копия выписки из ЕГРН от 29.07.2021 №КУВИ-002/2021-93298623. Лист 1 Раздела 4. Описание местоположения объекта недвижимости кадастровый номер 78:10:0005164:2004. Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке.

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

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г. № КУВИ-002/2021-93298623			
Кадастровый номер: 78:10:0005164:2004			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) 			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Приложение №14 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006)

Приложение №14. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры.

Краткая историческая справка.

Иконографические материалы.

Краткая историческая справка.

Введение.

Кондратьевский жилмассив — жилой микрорайон, расположен между Кондратьевским проспектом, улицей Жукова, Чичуринским переулком и Полюстровским проспектом у площади Калинина. Официальный адрес: Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, д.40 (в народе «Сороковые корпуса»).

Кондратьевский жилмассив построен в 1929-1931 гг. по проекту архитекторов Симонова Г.А. и Капцюга И.Г., планировка квартала - архитекторы Каценеленбоген Т.Д. и Тверской Л.М. В 1933-1936 гг. по проекту архитекторов Симонова Г.А., Тверского Л.М. на углу Полюстровского и Кондратьевского проспектов между корпусами 10 и 11 построено здание Калининского универмага, которое стало частью комплекса Кондратьевского жилмассива. «Кондратьевский жилмассив» включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения распоряжением КГИОП от 27.02.2014 №10-89. Вид объекта - ансамбль. В состав ансамбля входят: жилые здания (Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12), здание детского сада (Кондратьевский пр., д.40, корпус №13); здание бывшей котельной (Кондратьевский пр., д.40, корпус № 14); здание Калининского универмага (Кондратьевский пр., д.40, литера А); территория с зоной благоустройства.

В данной исторической справке использованы материалы Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полюстровский пр., б/№; Жукова ул., б/№ (рег. N 3-1023 от 06.02.2013), согласованной КГИОП 04.03.2013г. Архив КГИОП, п.1729/Н-13397; Н-14434.

Развитие территории «Полюстрово» и площади «пяти углов» (Площадь Калинина).

Нынешняя площадь Калинина сформировалась на пересечении Кондратьевского, Полюстровских проспектов и Лабораторной улицы, подходящей к перекрестку с севера. Этот район исторически являлся частью территории «Полюстрово».¹ В начале XIX века недалеко находилась маленькая владельческая деревня графа Александра Григорьевича Кушелева-Безбородко² и усадьба Кушелевых-Безбородко. Усадьба сохранилась до настоящего времени.³

¹ См. справочники «Весь Петербург» за 1894–1913, «Весь Петроград» за 1914–1917

² Граф Александр Григорьевич Кушелев-Безбородко (4 сентября 1800, Санкт-Петербург — 6 апреля 1855, Санкт-Петербург).

³ Дача Безбородко (усадьба Кушелева-Безбородко, «Кушелева дача») — усадьба и парковый ансамбль на правом берегу Невы Санкт-Петербурге по адресу Свердловская набережная (Полюстровская набережная), 40. Усадьба знаменита скульптурами львов, размещёнными перед фасадом главного здания.

По легенде, название для данного района, «Палюстрово» (от лат. paluster — болотистый) придумал сам царь Пётр I. Позднее название стали писать, как Полюстрово. На картах с конца XIX века и до 1940 года включительно - «Палюстрово» или «Полюстрово» — исторический район Санкт-Петербурга на правом берегу Невы. Так он обозначен на исторических картах Санкт-Петербурга (илл.5,6). Полюстровский участок — единица дореволюционного административно-территориального деления Петербурга. Вплоть до реформы территориального устройства Петрограда, проведённой в марте 1917 года городской Думой, в ходе которой деление города на неравнозначные части было упразднено и на месте частей и участков были созданы районы. Полюстровский участок входил в группу так называемых пригородных участков, статус которых отличался от участков (районов), составлявших город, как таковой.

Кондратьевский проспект — это одна из центральных магистралей северных районов Санкт-Петербурга, проходит от Арсенальной улицы до проспекта Мечникова. Нумерация домов идет от Арсенальной улицы. В середине XVIII века через местность «Полюстрово» вдоль границ участка, при благоустройстве территории усадьбы в «Полюстрово», была проложена «дорога в деревню Кушелевку». В 1836 года нынешний Кондратьевский проспект получил название Безбородкин или Безбородкинский проспект. В декабре 1918 года проспект переименовали в честь комиссара времен гражданской войны Александра Кондратьева (1900-1918, похоронен на Богословском кладбище, на доме №1 установлена мемориальная доска, а в сквере у дома в 1958 году памятник). До войны он участвовал в организации Социалистического союза рабочей молодёжи тогда ещё Выборгского района, работал в милиции, был инструктором военного обучения в Полюстровском подрайоне Выборгской стороны. До 1925 года название проспекта существовало в форме «проспект Кондратьева».

Полюстровский проспект - это также крупная транспортная магистраль в северной части Санкт-Петербурга, которая проходит от Среднеохтинского проспекта до 1-го Муринского проспекта. Название получено по названию исторического района «Полюстрово» (илл.3,4). До начала XX века Полюстровский проспект служил северной границей города. В настоящее время участок проспекта от продолжения линии Литовской улицы до 1-го Муринского проспекта является границей между Выборгским (чётная сторона) и Калининским (нечётная сторона) районами города.

Со второй четверти XIX века по обеим сторонам Безбородкинского проспекта, у его пересечения с Полюстровским проспектом, бывшим до конца XIX века границей города, располагались крестьянские дома и огороды. Новая дорога, отходящая на север от пересечения двух названных проспектов к Лабораторному проспекту, впервые обозначена на плане Санкт-Петербурга 1858 году (Илл.1,2). На плане 1913 года, она уже называлась Лабораторной улицей (илл.5). Название связано с находившейся здесь с середины XIX века артиллерийской

лабораторией. С ней также связаны названия Лабораторного проспекта и ныне утраченного *Лабораторного шоссе*.

Этот район Выборгской стороны до конца XIX начала XX века и даже в 1920-ых гг. сохранял свой патриархальный облик типичной рабочей окраины с деревянными домами – одноэтажными усадебного и двухэтажных барачного типа (Илл.8,10). Вокруг площади, получившей название «пять углов» сформировалась в конце 1920-ых в начале 1930-ых гг. застройка первого в Ленинграде жилищного квартала для рабочих.

Жилищное строительство в 1920 - 1930-ых гг.

С 1918 по 1924 год жилищное строительство в Петрограде-Ленинграде почти не велось.

«В 1924-1925 гг. начало развиваться строительство многоэтажных секционных жилых зданий. Первая типовая жилая секция для многоэтажного строительства появилась в Москве в 1925 г. В первых проектах московских секций преобладали двухкомнатные квартиры, но затем получили распространение многокомнатные, которые в условиях острой жилищной нужды стали заселяться покомнатно. В таких квартирах каждая комната получала самостоятельный выход в переднюю; кухню и санитарный узел располагали обычно около лестничной клетки; многие квартиры проектировались с ванными.

В конце 1920-х гг. продолжались архитектурные поиски нового типа жилища с учетом проблемы семейно-брачных отношений, которая порою надуманно и поспешно рассматривалась в аспекте полного обобществления домашнего хозяйства и ликвидации семьи, как первичной ячейки общества. Создавались, к примеру, такие проекты домов-коммун, в которых в одном из взаимосвязанных многоэтажных корпусов должны были жить дети дошкольного, во втором - школьного возрастов, а в третьем - взрослые родители (архитекторы М.Барщ, В.Владимиров, 1929г.). Дома-коммуны с обобществленным бытом в известной степени отвечали особенностям молодежного общежития и поэтому получили определенную реализацию при создании студенческих бытовых коммун из пришедшей в вузы рабочей молодежи. Так, в эти годы в Москве был построен экспериментальный студенческий дом-коммуна на 2 тыс. чел. (архитектор И. Николаев, 1929-1930 гг.).

Жизнь показала, что ни секционные дома с большими квартирами и покомнатным их заселением, ни аскетичные дома-коммуны с жилыми "кабинами" без подсобных помещений не отвечали в должной мере потребностям массового жилищного строительства. Архитекторы вели творческий поиск экономичной жилой ячейки на семью, работали над проектами типовой рациональной, экономичной квартиры.

Постановление ЦК ВКП(б) "О работе по перестройке быта" (май 1930 г.) указало на исключительную важность формирования нового, социалистического быта и на те ошибки, которые были допущены на этом пути.

Широкое жилищное строительство в годы первой пятилетки охватило многие города страны. Жилые массивы, кварталы и отдельные дома сооружались на месте бывших окраин, в застроенных частях городов, вырастали на свободных землях вместе с новыми городами и поселками. За этот период в городах и сельской местности государственные и кооперативные организации, а также рабочие и служащие за свой счет с помощью государственного кредита построили жилые дома общей площадью 40,2 млн. кв. м, отличавшиеся уже достаточно высоким уровнем благоустройства (если до революции в городах было обеспечено водопроводом только 17,4% домов, то по итогам пятилетки - 71% построенных домов; соответственно канализацией - 13,7 и 69,7%; центральным отоплением - 9,8 и 45,1%; электрическим освещением - 78,0 и 95,7%).

Наиболее широко распространились в этот период трех-пятиэтажные секционные дома, для которых были разработаны многочисленные типы секций с учетом климатических условий различных регионов страны, характера распределения жилой площади, возможностей инженерного оборудования и конструктивной основы зданий. Именно в первую пятилетку развернулись научные и проектные работы в области сборного домостроения. Первый жилой дом из шлакоблоков появился в 1927 г. в Москве. В конце 20-х - начале 30-х годов были построены экспериментальные крупноблочные дома в Харькове и Краматорске. Продолжались работы по деревянному заводскому домостроению, появились проекты жилых домов из объемных элементов.

В образном строе жилых домов этих лет явственно ощущалось влияние концепции конструктивизма, которая вытекала из особенностей новейшей строительной-технической основы зданий: каркаса, железобетона, металла, стекла и т.п., чего в жилищном строительстве, которое велось из кирпича и других местных материалов, почти не было.

В целом жилищное строительство в годы первой пятилетки стало важнейшим этапом и крупным достижением в области жилищной архитектуры Страны Советов».⁴

Настоящий строительный бум в Ленинграде начался с 1928 году, когда в СССР был принят план первой индустриальной пятилетки. Строительство началось по решению руководства города превратить Ленинград в «образцовый социалистический город». В период 1925-1935 гг. было построено уже 369 домов (или 1 229 731 кв.м жилых площадей). В 1920 – 1930-х гг.⁵ одним из первых жилищных комплексов был построен жилмассив в Красногвардейском районе (ныне Калининский район)⁶, получивший название Кондратьевский.

⁴ Курбатов В.В. Советская архитектура. Архитектура жилища. 1988.

⁵ Глезеров С.Е. Исторические районы Петербург от А до Я, М., 2010, с. 62.

⁶ Калининский район-образован в 1936 году. Первоначально он назывался Красногвардейским. В августе 1946 получил название Калининского.

Дома проектировались каменными, это были не наспех скроенные времянки, не разрозненная застройка, а целые жилые кварталы. Как говорили тогда «жилмассивы». Архитекторы пробовали новый, комплексный подход к жилой застройке. Жилмассивы росли один за другим в различных частях Ленинграда: Палевский жилмассив на проспекте Елизарова, Тракторная улица в Кировском районе, Серафимовский городок между проспектом Стачек, улицей Белоусова и Турбинной улицей, Рабочий городок при ГРЭС «Красный Октябрь» на Октябрьской набережной, Жилмассив для рабочих-текстильщиков на пересечении улиц Ткачей и Бабушкина, Жилой комплекс завода «Красный треугольник» на пересечении Старо-Петергофского проспекта и Курляндской улицы, Бабурицкий жилмассив на пересечении улицы Смолячкова и Лесного проспекта, «Городок текстильщиков» и Батенинский жилмассив на Лесном проспекте, Жилмассив рабочих фарфорового завода на Фарфоровской улице, Жилмассив завода «Электросила» на улице Решетникова, Благодатной улице и проспекте Ю. Гагарина, Жилой комплекс «Дома Электротока» на набережной Обводного канала. Фактически, это был расцвет ленинградского жилого строительства.

Конструктивизм.

В первой четверти XX века на смену изощренному стилю модерн пришел конструктивизм. Новые времена требовали новых архитектурных решений. Изящество и обилие декоративных материалов уступили место простоте, лаконичности и функциональности каждой детали. Среди конкурсных работ 1920-1930-ых гг. все чаще встречались принципиально новаторские предложения: во многих из них пафос революции выражался в невиданных ранее формах, связанных художественным осмыслением эстетических возможностей новых строительных материалов, конструкций и функционализма.

«Конструктивизм характеризуется строгостью, геометризмом, лаконичностью форм и монолитностью внешнего облика. В архитектуре принципы конструктивизма были сформулированы в теоретических выступлениях А.А. Веснина и М.Я. Гинзбурга, практически все они впервые воплотились в созданном братьями А.А., В.А. и Л.А. Весниными проекте Дворца труда для Москвы (1923) с его чётким рациональным планом и выявленной во внешнем облике конструктивной основой здания (железобетонный каркас). В 1926 году была создана официальная творческая организация конструктивистов — Объединение современных архитекторов (ОСА). Данная организация являлась разработчиком так называемого функционального метода проектирования, основанного на научном анализе особенностей функционирования зданий, сооружений, градостроительных комплексов. Характерные памятники конструктивизма — фабрики-кухни, дворцы труда, рабочие клубы, дома-коммуны. Конструктивизм принято считать советским явлением, возникшим после Октябрьской революции в качестве одного из направлений нового, авангардного, пролетарского искусства.

Но этот стиль был распространен и за рубежом, например в соседней Финляндии. Применительно к зарубежному искусству термин «конструктивизм» в значительной мере условен: в архитектуре он обозначает течение внутри функционализма, стремившееся подчеркнуть экспрессию современных конструкций, в живописи и скульптуре.

Впервые конструктивизм официально обозначен в 1922 году в книге Алексея Михайловича Гана⁷, которая так и называлась — «Конструктивизм». А. М. Ганом провозглашалось, что «...группа конструктивистов ставит своей задачей коммунистическое выражение материальных ценностей. Тектоника, конструкция и фактура – мобилизующие материальные элементы индустриальной культуры». То есть явным образом подчеркивалось, что культура новой России является индустриальной.

Большинство тех, кто впоследствии примкнул к течению конструктивистов, были идеологами утилитаризма или, так называемого, «производственного искусства». Они призывали художников «сознательно творить полезные вещи» и мечтали о новом гармоничном человеке, пользующемся удобными вещами и живущем в благоустроенном городе.

Период конструктивизма был богат на социальные, инженерные и строительные эксперименты. Не все оказались удачными. Одним из недостатков было то, что подавляющее большинство домов имеет перекрытия с деревянными балками – а для города с высокими вибрационными нагрузками это серьезный минус.»⁸.

Формирование пространства площади Калинина в 1930-1950-ых гг.

Площадь Калинина – это одно из открытых городских пространств, сформировавшихся в 1930-е годы на Выборгской стороне Ленинграда.⁹ Эта часть города начиная со второй половины XIX века относилась к Выборгской стороне, которая была промышленно развитым районом города, богатого металлургическими и машиностроительными предприятиями. Неподалеку от заводов находилось жилье для рабочих, в значительной мере неблагоустроенное, барачного типа.

Главной архитектурной особенностью этой площади является то, что она сформирована на «пяти углах», которые образованы пересечением Кондратьевского и Полюстровского проспектов и подходящей к ним с севера Лабораторной улицы.

⁷ Алексей Михайлович Ган (Имберх) (1887 — 8 сентября 1942) — советский художник и теоретик искусства.

⁸ Приложение к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Городок текстильщиков (жилой комплекс). Жилой корпус» -

⁹ С 1936 года Красногвардейский район, с 1946 года Калининский район.

В 1928—1931 гг. у площади пяти углов (ныне площадь Калинина) на участке, ограниченном Кондратьевским проспектом, улицей Жукова¹⁰, Чичуринским переулком и Полюстровским проспектом, был построен Кондратьевский жилмассив.

Позднее в 1933-1935 гг. по проекту архитектора А.И. Гегелло и Д.Л. Кричевского здесь был построен крупнейший на то время в городе кинотеатр «Гигант», ставший архитектурной доминантой площади (Илл.26,27).

5 января 1946 года на площади, перед кинотеатром «Гигант», были казнены через повешение немецкие военнопленные, осуждённые за уничтожение мирного населения в годы Великой Отечественной войны (илл.28,29).

Окончательно пространство площади сформировалось, когда в 1947—1955 гг. по обеим сторонам от кинотеатра «Гигант» по проекту архитекторов А.К. Барутчева, Л.Н. Линдрота и Н.И. Иоффе были построены два пятиэтажных дома с колоннадами в верхних этажах в стиле «сталинского неоклассицизма» (Кондратьевский пр., 31 и 42).

В 1955 году на площади был установлен памятник М.И. Калинину (скульптор М.Г. Манисер, архитектор А.К. Барутчев). В честь М.И. Калинина площадь получила свое современное название.

С 1916 года по 2002 год на площади располагалось трамвайное кольцо (Илл.10,11).

Кондратьевский жилмассив.

В середине 1920-ых гг. в Ленинграде началось реальное строительство. Изменившиеся после революции социальные условия привели к рождению зданий принципиально новых типов: дворцы и дома культуры (клубы), здания районных Советов, фабрики-кухни и прочее в стиле конструктивизма с минимальным декором и акцентом на функциональность. В качестве примера можно привести суждение профессора СПб ГАСУ Ю.И. Курбатова «Они становятся матрицей и ограждением нового общества. Матрицей потому, что внутри этих зданий человек обновляется; отражением – потому, что они задуманы по образу будущего общества, которое еще не существует, но к строительству которого приступают».¹¹ Далее он отмечает, что развитию архитектуры в этот период благоприятствовало освоение новых строительных материалов и конструкций, большие успехи инженерных наук.¹²

Наибольшее внимание в эти годы уделяется поискам новых типов жилища и совершенных принципов жилых комплексов. Разработкой первых проектов в 1925 году было положено начало

¹⁰ Жуков Иван Ильич, секретарь Выборгского райкома и начальник отдела Петроградской милиции.

¹¹ Курбатов Ю.И. Архитектурное наследие Ленинграда – Петербурга и его создатели. // Зодчие Санкт-Петербурга. XX век. СПб.: Лениздат, 2000. С.9.

¹² Курбатов Ю.И. Ук. Соч. С.10.

конструктивистским жилмассивам Ленинграда, занимающим уникальное место в истории города. В 1920-1930-х гг. советское правительство стало развивать новое массовое жилищное строительство для улучшения условий жизни рабочих.

В ноябре 1927 — апреле 1928 года Ленинградский Комитет содействия рабочему жилстроительству провёл конкурс на типы стандартных квартирных ячеек в каменных жилых домах и застройку участка земли в Выборгском районе.

В разработке новых проектов приняли участие крупнейшие мастера того времени, в том числе А.С. Никольский, А.И. Гегелло, Д.П. Бурьшкин, Л.М. Тверской, Г.А. Симонов, которые примерно с 1920 года сотрудничали в Архитектурно-строительном управлении Откомхоза (Отдел коммунального хозяйства) Ленсовета. В соответствии с постановлением СНХ РСФСР от 23 сентября 1928 года о коммунальных трестах оно было преобразовано в Ленинградский трест коммунального и жилищного строительства (Стройкомхоз). На основании постановления ЦИК и СНК РСФСР от 29 августа 1928 года эта организация была ликвидирована и преобразована в Строительный комитет при Президиуме Ленсовета, просуществовавший до 03 ноября 1928 года. Проектное бюро Стройкома¹³ до создания в 1930-е гг. архитектурных мастерских фактически являлось центром городского строительства, прежде всего жилищного. Симонову, как имеющему наибольший опыт административно-хозяйственной деятельности, доверили возглавить эту организацию.

Краткие сведения об этом конкурсе на типы стандартных квартирных ячеек в каменных жилых домах и застройку участка земли в Выборгском районе и некоторые проекты, удостоенные премий, опубликованы в каталоге архитектурной графики эпохи конструктивизма в собрании Государственного музея истории Санкт-Петербурга. Потребность в его проведении была вызвана опытом по проектированию и строительству рабочего жилья в 1925-1927гг.

Исторические сведения выявлены в Центральном Государственном архиве Санкт-Петербурга (ЦГА СПб) и Центральном государственном архиве научно-технической документации Санкт-Петербурга (ЦГАНТД СПб).

Этот опыт показал, как отмечалось в преамбуле программы, что «существующее положение проектирования в большинстве случаев носит характер случайный, кустарный». Отсутствие технически и экономически обоснованных заданий и норм, рациональных типовых планировок и конструкций вызвало многочисленные переделки проектов как в процессе их составления, так и утверждения. В связи с этим увеличились затраты и время на проектирование, следствием чего являлось запоздание к началу и своевременному выполнению подготовительных работ.

¹³ Ленинградский городской комитет по строительству рабочих жилищ (Стройком) Ленинградского городского отдела коммунального хозяйства (1925-1928гг.)

Программа конкурса разрабатывалась на протяжении нескольких месяцев, предшествовавших его объявлению. Этим занималась специальная Техническая комиссия, в состав которой вошли представители Комитета содействия рабочему жилищному строительству, Губпрофсовета, Губздрави, Ленинградстроя, Управления губернского инженера, Отдела благоустройства Откомхоза, Комбанка. В комиссию вошли архитекторы Г.А. Симонов и Л.М. Тверской.

К обсуждению были привлечены Ленинградское общество архитекторов (ЛОА) и Общество архитекторов-художников (ОАХ). В первоначальном проекте программы предполагалось, что задачей конкурса станет поиск наиболее экономичных типовых решений, как для квартирных ячеек с прилегающими к ним лестничными узлами, так и для планировки кварталов с тем, чтобы получить «в условиях достаточного благоустройства» возможно низкую строительную и эксплуатационную стоимость единицы жилой площади. Участок под застройку не выделялся, но указывалось, что «кварталы, ограниченные проездами общественного пользования, должны быть прямоугольной формы, площадью не свыше 2,5 гектаров и протяжением не более 250 метров». При этом Г.А. Симонов выдвигал предложение о последовательности проведения трех отдельных конкурсов: на установление экономического стандарта жилой ячейки, на установление экономического стандарта здания, а в последствии – на установление экономического стандарта квартала. В ходе длительного обсуждения проекта программы такой подход был признан излишне «научным» и непрактичным. В частности, представитель Общества архитекторов, директор Ленинградского института гражданских инженеров профессор А.И. Дитрих указывал, что «в основу постановленной Комитетом задачи рационализации и удешевления вновь создаваемых жилищ поставлена чрезвычайная срочность, чтобы к ближайшему строительному сезону уже были применены решения, которые желательно получить объявлением соответствующего конкурса».

В целях повышения эффективности проектной и строительной деятельности в ноябре 1927 – апреле 1928 гг. Ленинградский Комитет содействия рабочему жилищному строительству провел конкурс на типы стандартных квартирных ячеек в каменных жилых домах.

Первоначально участок под застройку не выделялся, но указывалось, что «кварталы, ограниченные проездами общественного пользования, должны быть прямоугольной формы, площадью не свыше 2,5 гектаров и протяжением не более 250 метров».

В результате обсуждений в конкурсную задачу был включен конкретный участок в Выборгском районе «У пяти углов (так в ту пору называлась будущая площадь Калинина), ограниченный Кондратьевским и Полюстровским проспектами, Варваринской (ныне Жукова) улицей и Чичуринским переулком, который был подготовлен к застройке и мог быть задействован для практического использования результатов конкурса. Однако, он был небольшим по площади (6,8 гектаров), что исключало возможность разбивки его на типовые

кварталы. Таким образом, значение конкурса в разработке стандартов для жилищного строительства изначально было ограничено проектированием типовых квартирных ячеек.

Согласно окончательной программе, в жилых четырехэтажных домах предлагалось разместить 4 типа квартир: двухкомнатные на 3 человека (жилой площадью 27-30 кв.м), двухкомнатные на 4 человека (36-40 кв.м), трехкомнатные на 5 человек (45-50 кв.м) и трехкомнатные на 5 человек и 1 ребенка (50-55 кв.м). Причем под трехкомнатные квартиры отводилось 90% жилой площади. Все квартиры должны были иметь переднюю, кухню, холодильный стенной шкаф, уборную, при соблюдении принципов двухстороннего освещения при сквозном или диагональном проветривании. Дома проектировались в двух вариантах – с печным и центральным отоплением. Каждый проект должен был содержать генеральный план застройки участка с обозначением зеленых насаждений и хозяйственных сооружений, чертежи лицевых фасадов, планы подвалов, первого и четвертого (верхнего) этажей, пояснительную записку.

В конкурсе участвовало 40 проектов, в том числе в том числе 4 иногородних – из Москвы, Нижнего Новгорода, Сорочинска, Днепропетровска. В состав конкурсного жюри вошли представители Комитета содействия, директор Стройкома В.В. Александров, а также архитекторы и инженеры А.И. Дитрих, Л.А. Ильин, Л.П. Шишко, С.О. Овсянников, М.И. Рославлев, Т.В. Кибардин, К.В. Сахновский, М.И. Лаппо-Старженецкий, А.П. Бойчевский. Премии получили 8 проектов.

По результатам конкурса премий были удостоены:

По варианту с печным отоплением.

1. Первая премия – проект под девизом: «Желтый круг с двумя чертами» - архитекторы С.Е. Бровцев, А.В. Петров, при участии А.И. Омелина, Н.К. Данини, консультант В.П. Апышков.
2. Вторая премия была присуждена проекту под девизом: «Даешь лифт!» - архитекторы Д.П. Бурышкин, Л.М. Тверской, Л.Д. Акопова, О.И. Руднева, при участии Т.Д. Каценеленбоген (Илл.13,14).
3. Третью премию получил проект под девизом: «Зеленый квадрат» - архитекторы Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, И.Г. Безруков.
4. Четвертую премию – проект под девизом: «10-15-20-25», разработанный тем же авторским коллективом, что и проект, удостоенный первой премии. В проекте под девизом: «10-15-20-25» был предложен характерный для архитектуры авангарда принцип строчной застройки, разрушающий красные линии и пространственные коридоры городских улиц и магистралей.

Однако, в большинстве вариантов в создании новой градостроительной ткани возобладал принцип традиционной ансамблевой застройки, в соответствии с которым окружающие квартал расположенные по периметру с незначительным отступом от красных линий корпуса сочетались со свободной внутриквартальной планировкой, где широко

использовались функциональные и санитарно-гигиенические достижения с выделением зон социального и бытового обслуживания. Обязательным компонентом рациональной организации внутреннего пространства являлось его озеленение и благоустройство, восходящие к принципам проектирования города-сада. Именно этот градостроительный принцип был положен в основу Генерального плана Ленинграда 1935-1937 гг.

По варианту с центральным отоплением

5. Первая премия была присвоена проекту под девизом: «Долой черную лестницу» - архитекторы Д.П. Бурыйшкин, Л.М. Тверской, Л.Д. Акопов (?), Л.М. Малышев.
6. Вторую премию получил проект строчной застройки под девизом: «Красный треугольник в зеленом круге» - архитекторы В.Ф. Райлян, В.И. Улачев.
7. Третья премия досталась проекту под девизом: «Синий квадрат» - архитекторы Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, И.Г. Безруков, С.В. Васильковский.
8. Четвертая премия – проекту под девизом: «Красный круг».

К приобретению были рекомендованы также проекты под девизами «Гвоздь» - архитектор И.Г. Лангбард и «Коллектив».

При этом жюри решило, что «ни один из премированных проектов не дал полного разрешения поставленных конкурсом задач. Материалы конкурса являются только лишь как этап в поисках дальнейших путей типового рабочего жилища, - каждый проект, взятый в отдельности, не дает законченного целого».

По завершении конкурса премированные проекты поступили в распоряжение Комитета содействия, откуда в дальнейшем были переданы в Музей Города. В коллекции ГМИ СПб, однако, отсутствуют проекты под девизами «Красный круг», «Коллектив», «Зеленый квадрат» и «Синий квадрат», которые были особенно отмечены жюри за «за исследовательский характер в области экономики жилищного строительства».¹⁴

Сравнение имеющихся в наличии чертежей позволяет предположить, что в окончательном проекте Кондратьевского жилмассива за основу пространственной организации квартала был взят конкурсный проект под девизом «Даешь лифт!» (Илл.13,14). При этом, в связи с решением об устройстве центрального отопления, под котельную и связанную с ней прачечную сначала хотели отвести центральную часть территории. Однако, в реализованном проекте местоположение объектов социального и бытового обслуживания было изменено. Проект застройки под девизом «Даешь лифт!» был опубликован в Ежегоднике Общества архитекторов – художников. Вып. 13.Л.1930г. (Илл.12).

Вопрос о конкурсном участии того или иного архитектора в реализованном проекте Кондратьевского жилмассива остался открытым. О Д.Б. Бурыйшкине известно только, что он

¹⁴ Архитектурная графика эпохи конструктивизма из собрания Государственного музея истории Санкт-Петербурга. Каталог. СПб, 2008 г. Л.39-40.

принял участие только в разработке конкурсных проектов, но окончательный вариант планировки и благоустройства квартала архитектор Л.М. Тверской выполнил без него.¹⁵ Об участии в проектировании И.Г. Капцюга и Т.Д. Каценеленбоген только упоминается в их кратких биографиях.¹⁶

Известно, что архитекторы Стройкома неоднократно менялись объектами. Так здание Выборгского дворца культуры начинал проектировать Бурьшкин, отдавший его затем Симонову. Тот в свою очередь, будучи загружен административными вопросами передал его Гегелло, с именем которого связывают это здание.

Несколько позже место Д.П. Бурьшкина, покинувшего проектировавшую Кондратьевский жилмассив группу Л.М. Тверского, занял Г.А. Симонов.¹⁷ Судя по документам, выявленным в архивах, именно Г.А. Симонов возглавил группу, выполнявшую «реальное» проектирование квартала.

Ведущую роль Г.А. Симонова в разработке проекта позволил определить его «авторский почерк», который выдают включенные в композицию зданий пристройки скругленной формы и такая деталь как подворотня, ставшая своеобразной «визитной карточкой» мастера. «Симонов дает ей монументальное решение, понимая, что с той и другой стороны она будет восприниматься как архитектурный мотив, ибо у дома нет теперь более или менее значимых фасадов. Подворотня должна подчеркнуть эту связь между фасадами, символизируя объемное решение новых зданий. Не случайно поэтому Симонов всякий раз использует эту деталь только один раз, противопоставляя ее, таким образом скромному типовому подъезду. Подворотня, кроме того, располагается, как правило, в центре корпуса (иногда она несколько сдвинута в сторону), но встречаются и необычные угловые решения. Сопоставление с обычным подъездом не случайно. Особенность решения этой детали состоит в соединении ее с парадной и началом внутренней лестницы. Общий план подворотни таков: проход и проезд сквозь здание осуществляется по обе стороны от лестничной клетки (иногда только с одной, которая устроена так, что с одного фасада дома – чаще всего с южного – перед ней оставлено пустое пространство, перекрытое вторым этажом дома, который поддерживают два квадратных столба, как бы фланкирующие вход. Этой «впадине» в композиции фасада с другой (северной) стороны противостоит выступ полукруглой формы. Чаще всего он делается на высоту первого этажа, согласуясь, таким образом, с камерным характером подъезда, чему способствует и два симметричных прямоугольных окошка, напоминающие глаза. Иногда вместо такого выступа

¹⁵ Саблин И.Д. Давид Бурьшкин. //Зодчие Санкт-Петербурга. XX век. СПб.: Лениздат, 2000. С.177.

¹⁶ Биографический словарь архитекторов и строителей Санкт-Петербурга. // Зодчие Санкт-Петербурга. XX век. СПб.: Лениздат, 2000. С.660-661.

¹⁷ Саблин И.Д. Григорий Симонов. // Зодчие Санкт-Петербурга. XX век. СПб.: Лениздат, 2000. С.61-62.

используется башня на всю высоту здания, в которой в таком случае и помещается лестничная клетка».¹⁸

Зодчие привнесли сюда новейшие и лучшие архитектурные веяния. Квартал имеет главный вход: два корпуса по Кондратьевскому проспекту объединены сквозным проходом – своеобразной «триумфальной аркой», смотрящейся весьма торжественно. Дома в глубине квартала оказались защищёнными от шума и пыли. Здесь можно увидеть квадратную подворотню с круглым выступом – этот приём очень любил Григорий Симонов и столь часто его применял, что такую подворотню стали называть «классической симоновской».

В Кондратьевском жилмассиве были построены три корпуса с аналогичной подворотней: 7-й, 8-й и 11-й. Причем подворотни корпусов 7 и 8 расположены на одной оси, образуя перспективу главного внутреннего проезда.

О некоторых первых изменениях в согласованном проекте свидетельствует пояснительная записка, составленная Г.А. Симоновым в декабре 1928 года:

«Предлагаемый проект является продолжением застройки этого квартала, утвержденного в прошлом сезоне с введением всех исправлений, согласно протокола УГИ от 13 апреля 1928 г. Застройка участка в 4 этажа.

Хозяйственный двор с центральной котельной, над ней прачечная на 38 кабинок, снабженных каждая: лоханью, полоскательным баком и паровым бучильником,¹⁹ причем учтена возможность перевода прачечной на полное механическое оборудование. При расчете прачечной принималось 16 квартир на кабинку.

Отопление центральное – водяное низкого давления с побуждением от насоса.

Во внутренних дворах располагаются в первом этаже 2 общежития на 12 жилых и одной общей комнатой каждое.

Площадь жилых комнат 180,10 кв.м., 50% квартир – оборудованы ванными. Все квартиры двухсветные по 2 квартиры на лестничную площадку.

Жилая площадь – 12175,92 кв.м., 360,20 кв.м. – общежитие».²⁰

Рабочий проект был утвержден 13 апреля 1928 года, однако, уже в декабре того же года в него внесли первые изменения, а в дальнейшем он еще неоднократно подвергался разного рода корректировкам. Но, ни проекта, утвержденного в апреле 1928 года, ни чертежей, фиксирующих этапы его корректировок, в архивах обнаружить не удалось.

О вносившихся в проект уже в ходе строительства жилмассива изменениях свидетельствуют пояснительная записка, составленная Г.А. Симоновым в декабре 1929 года, а также некоторые другие выявленные в архивах документы.

¹⁸ Саблин И.Д. Григорий Симонов. // Зодчие Санкт-Петербурга. XX век. СПб.: Лениздат, 2000. С.65.

¹⁹ Бучильник — аппарат для кипячения одежды и белья при дезинфекции, дезинсекции или стирке.

²⁰ ЦГАНТД.Ф.192.Оп.3-1. Д.5459. Л.1.

К Пояснительной записке были приложены чертежи: план застройки квартала (илл.14), поэтажные планы и разрезы корпусов по Чичуринскому переулку, планы подвального, первого и верхнего этажей двух однотипных внутривортовых корпусов №№7 и 8, фасад типовой ячейки со стороны улицы.

Застройка по Чичуринскому переулку в варианте, согласно пояснительной записке от 1929 года, была решена единым комплексом, состоявшим из двух боковых четырехэтажных жилых корпусов и расположенного по центру двухэтажного здания прачечной, в подвалах которой размещалась центральная котельная. В окончательном варианте боковые корпуса по Чичуринскому переулку были спроектированы в пять этажей, а первоначальное местоположение и архитектурное решение зданий детских яслей и прачечной в дальнейшем были кардинально изменены.

Здание детских яслей переместили в центральную часть территории. В соответствии с утвержденным в 1929 году вариантом проекта, утвержденного на рабочем заседании Техсовета при ЛОУСК от 6 февраля 1929 г. (Илл.15), оно состояло из круглого в плане центрального и двух г-образных в плане боковых корпусов. В дальнейшем проект подвергся существенной корректировке. В архивах этот проект не обнаружен, поэтому о его реализации можно судить по материалам исторической фотофиксации и подосновам ТГРИИ 1932 года (Илл.20). Согласно реализованному проекту, здание детских яслей состояло из двух примыкающих друг к другу под прямым углом корпусов: двухэтажного, развернутого по оси север-юг, и трехэтажного – по оси запад-восток.

Из подоснов ТГРИИ 1956 года следует, что корпус по оси север-юг (корпус №13) является двухэтажным. В настоящее время бывшее здание детских яслей (корпус №13) является трехэтажным. Время надстройки бывшего здания детских яслей третьим этажом по архивным документам выявить не удалось. Часть трехэтажного здания находится в руинированном состоянии. В отремонтированной части здания располагаются офисы Комитета по вопросам законности, правопорядка и безопасности Правительства Санкт-Петербурга.

Здание котельной и прачечной в конечном варианте расположено между жилыми корпусами №6 и №12. Время реконструкции прачечной с надстройкой третьего этажа и с разборкой дымовой трубы над зданием по архивным документам не установлено. В настоящее время данный корпус отремонтирован, но не используется по первоначальному назначению – в нем размещаются различные коммерческие организации.

Корпуса №№ 7,8 и №11 были выстроены не в 4 этажа, как предполагалось в соответствии с утвержденным в 1928 году проектом, а в 5 этажей каждый.

Следует также заметить, что на планах жилых корпусов в конце 1928 года, еще показаны четыре типа квартир: тип А-1, А-2 – без ванных комнат, тип Б-1, Б-2 – с ванными комнатами. Проектное решение, представленное Г.А. Симоновым в декабре 1928 года, обсуждалось на

рабочем заседании Техсовета при ЛОУСК 6 февраля 1929 года, на котором были указаны отступления от утвержденного проекта в отношении расположения корпусов. На строительство 1929 года решено было утвердить унифицированный тип квартиры в 3 комнаты и кухня, а в будущем 1930 году этот вопрос пересмотреть. Строительная документация на 1929 год была утверждена ЛОУСКом при наличии 50% квартир с ванными и остальные 50% без ванн. В дальнейшем от ванн полностью отказались, поскольку «введение ванн повышает стоимость строительства на 5% и, кроме того, последние правительственные директивы не разрешают устройство индивидуальных ванн при квартирах».²¹ В дальнейшем от ванн окончательно отказались.

Жилмассив, названный Кондратьевским, вырос быстро – за три года. К разработке рабочей документации и строительству приступили сразу же после конкурса – в 1928-м (очень быстро был разработан рабочий проект). А уже в 1931 году комплекс был сдан. На него ездили смотреть со всего города. В 1929 году на заводе «Красный Выборжец» прошло первое в Советском Союзе соцсоревнование. Его победители получили квартиры в новых каменных домах Кондратьевского жилмассива. Получившим здесь жильё завидовали. На карте города появился жилой микрорайон из двенадцати домов-«корпусов». Во времена жилого квартала здесь существовал город в городе со своими порядками.

Примечательно то, что все они имели единый официальный адрес: Кондратьевский проспект, 40, из-за чего были прозваны в народе «сороковыми корпусами», или просто «корпусами». Строительство жилмассива было завершено в 1931 году. Информация об изменениях проекта на его завершающих этапах в архивах не выявлены.

Комплекс является характерным памятником конструктивизма. Авангардный проект в стиле конструктивизм доверили лучшим зодчим. Кондратьевский жилмассив был построен в 1929—1931 гг. по проекту, который был разработан в Проектном Бюро Стройкома под руководством архитектора Григория Александровича Симонова, при участии Ивана Георгиевича Капцюга, Тамары Давыдовны Каценеленбоген. Планировка участка (и проект озеленения) выполнена Львом Михайловичем Тверским. Это такие личности, рассказам о творчестве и теоретических трудах которых можно было бы посвятить далеко не один текст – их вклад в ленинградскую архитектуру грандиозен.

В квартале были построены двенадцать однотипных 60-квартирных жилых корпусов, котельная с прачечной, ясли и детский сад. Позже построено здание универмага с клубом, которое выходит фасадом на угол Кондратьевского и Полюстровского проспектов.

²¹ ЦГАНТД. Ф. 192. Оп.3-1. Д.5459. Л.15.

При возведении зданий Кондратьевского жилмассива ни один из «новых строительных материалов» не был применен, равно как не были использованы современные конструкции. Здания были построены по традиционной технологии. Так, например, Ю.И. Курбатов, высоко оценивая комплекс жилых домов у «пяти углов», все-таки заметил «При возведении Кондратьевского жилмассива ни один из «новых строительных материалов» не был применен, равно как не были использованы современные конструкции и остались невостребованными «большие успехи инженерных» наук». Несущие наружные и внутренние продольные капитальные стены традиционно были сложены из красного глиняного кирпича нормального обжига, на них опираются междуэтажные перекрытия по деревянным балкам. Межбалочное заполнение – плоское дощатое, поверх которого устроена засыпка в виде строительного мусора. По балкам уложены доски чистого пола, полы во всех помещениях дощатые. Снизу к балкам крепится подшивка и штукатурка по дранке. Перекрытия над подвалами и арочными проездами выполнены по металлическим балкам с бетонным межбалочным заполнением, также засыпанным строительным мусором. Межкомнатные и межквартирные перегородки дощатые, оштукатуренные по дранке. Основанием балконов и эркеров служат заделанные в стены металлические консоли (двухтавровые балки с дощатой подшивкой). Двухмаршевые лестницы со ступенями лещадной плиты опираются на металлические косоуры из уголка. Их габариты соответствуют габаритам служебным лестницам в доходных домах конца XIX начала XX веков».

Инженерное оборудование изначально предусматривало центральное отопление, водопровод с холодной водой, канализацию и электроосвещение. Позднее было проложено газоснабжение. Капитальный ремонт ни в одном из корпусов со времени их постройки не проводился.

Перекрытия над подвалами и арочными проездами выполнены по металлическим балкам с бетонным межбалочным заполнением, также засыпанным строительным мусором. Межкомнатные и межквартирные перегородки дощатые, оштукатуренные по дранке.

Внутри участка расположены детский сад и котельная с механической прачечной, над которой возвышалась прямоугольная башня с резервуарами для воды (разобрана из-за аварийного состояния). На углу квартала между жилыми корпусами встроено небольшое двухэтажное здание универмага. Угловая часть здания была вынута, и в углублении устроена входная лоджия, а нависающий сверху выступ опирается на каменный пилон. В этом звене комплекса более отчетливо проступают приемы конструктивизма».²²

В 1970-х годах дома признали требующими ремонта, затем их признали аварийными. В мае 1976 года Распоряжением Исполкома Ленинградского городского совета депутатов трудящихся Исполкому Калининского районного совета депутатов трудящихся было разрешено

²² Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Архитектура ленинградского модерна. Путеводитель. СПб.: «Издательский дом «Коло», 2008. С. 200-202.

организовать временное общежитие для среднего и младшего медицинского персонала на свободной жилой площади 457,76 м.кв. в корпусе №5.²³

В позднее советское и постсоветское время эти дома были признаны несоответствующими современным требованиям к комфортному жилью (коммунальные квартиры, отсутствие ванн и горячего водоснабжения) и расселены под снос, который, однако, не состоялся вследствие признания корпусов и планировки квартала с зонами зелёных насаждений ценным наследием архитектуры конструктивизма.

Судьба Кондратьевского жилмассива — характерного образца конструктивизма — до последнего оставалась печальной. За 90 лет ни в одном из 12 жилых корпусов с единым адресом: Кондратьевский, 40, не провели комплексный капремонт, только здания №№6,12 частично подремонтировали в 1990-ых гг. Они заселены— по данным администрации Калининского района, там прописано около 250 человек. В 2007 году были обследованы конструкции зданий, работы выполняла проектная организация ООО «ЖИЛКОМЭКСПЕРТ». Десять жилых корпусов №№1,2,3,4,5,7,8,9,10,11 в 2008 году были признаны аварийными. Расселение квартала длилось несколько лет. Часть жильцов саморасселились. За последние годы место получило дурную славу и стало одним из самых неблагополучных в криминальном плане районов. К 2015 году десять жилых корпусов полностью расселили.

В 2018 году у территории появился хозяин. Правительство Петербурга передало их городскому центру доступного жилья АО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» 9 корпусов (№№1,2,3,4,5,8,9,10,11) по заказу которого в период 2017-2019 гг. в рамках программы «Молодежи доступное жилье» ООО «Проектно-конструкторское бюро имени В.С. Фиалковского» была разработана проектная документация на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования. Проектная документация была согласована с КГИОП и в конце 2020 года было выдано разрешение на производство работ. В будущем планируется продажа квартир молодым семьям в рамках социальной программы. Судьба жилого корпуса №7 и разрушенной части корпуса №13 не совсем ясна. При обходе квартала губернатором Санкт-Петербурга в начале 2021 года Александр Беглов дал указание включить в программу корпус №7, отремонтировать фасады корпусов №6 и №12. Здание бывшего детского сада будет реконструировано под новый детский сад на 220 мест с бассейном.

«Девять зданий будут реконструированы в рамках программы «Молодежи — доступное жилье». Пройдут масштабные работы. По всей видимости, корпус №7 получит административное или социальное назначение. Строения № 6 и 12 расселять не будут», —

²³ ЦГА СПб. Ф.7384. Оп.51. Д.248. Л.69.

рассказала начальник информационного сектора жилищного комитета Санкт-Петербурга Анастасия Китова.²⁴

Здание Калининского универмага.

Здание Калининского универмага является частью исторического комплекса по названию «Кондратьевский жилмассив». В доме, выходящем фасадом на угол Кондратьевского и Полюстровского проспектов, располагался на 1-ом этаже универмаг, а на 2-ом этаже клуб с актовым и библиотечным залами. Здание универмага построено чуть позже, чем весь Кондратьевский жилмассив по проекту архитекторов Г.А. Симонова и Л.М. Тверского как часть Кондратьевского жилмассива. Калининский универмага - двухэтажное здание в форме буквы «Г», фасад со стороны улицы оформлен в стиле конструктивизма с витринными окнами на 1-ом и 2-ом этажах, главным акцентом здания является угловая ниша, где расположен основной вход с опорным столбом.

В настоящее время здесь находится торговый центр. Калининский универмаг в своё время был главным универмагом целого района.²⁵

Считается, что здание универмага построено в 1933–1936 гг. по проекту архитекторов Г.А. Симонова и Л.М. Тверского.

Изначально, в конкурсном проекте угол на пересечении Кондратьевского и Полюстровского проспектов не предполагалось застраивать (илл.15). По этому чертежу видно, что в 1929 году до конца было не ясно каким образом будет оформлен угол Кондратьевского и Полюстровского проспектов, Полюстровского проспекта и Чичуринского переулка. Разместить на углу Кондратьевского и Полюстровского проспектов универсальный магазин на 1-ом этаже, клуб с актовым залом и библиотекой на 2-ом этаже появилось позже. Скорее всего здание универмага было построено почти одновременно с возведением Кондратьевского жилмассива (может на год позже) в 1931-1932гг., а проектное решение было принято в процессе разработки рабочей документации как дополнение к комплексу обслуживающих жилмассив сооружений, где кроме бытовых услуг, необходимо было и предоставление культурно-просветительских услуг. Кроме того, пустующий угол Полюстровского и Кондратьевского проспектов, выходящий на площадь «Пять углов» все-таки требовал какого-то оформления, учитывая будущие градостроительные перспективы этого пространства. О том, что здание универмага проектировалось одновременно с жилмассивом и решение о его строительстве было принято на стадии рабочего проектирования говорит тот факт, что в его пользу пожертвовали

²⁴ Статья «40-е корпуса — как страна чудес: сюда попал и здесь исчез 23.08.2019/ <https://nevnov.ru/709839-40-e-korpusa-kak-strana-chudes-syuda-popal-i-zdes-ischez>.

²⁵ В России первые универмаги появились в начале XX века В СССР на 1 января 1941 года насчитывалось 44 крупных универмага, наиболее крупными и известными универмагами в Санкт-Петербурге являются Пассаж и Гостиный двор. В марте 1921 года на X съезде РКП(б) была принята новая экономическая политика (НЭП).

несколькими секциями примыкающих жилых домов. Здание универмага присутствует на фрагменте подосновы ТГРИИ 1932 г. (илл.20), кроме того, здание универмага зафиксировано на фотографии 1934 г. из коллекции ЦГАФФД как уже построенное (илл.23). Можно сделать вывод, что здание на углу Полюстровского и Кондратьевского проспектов было к 1932 году уже построено.

Магазин был предназначен для торговли промтоварами. В 1940 гг. здесь находился магазин №3 «Меха» и «Текстильно-швейные изделия» Ленинградского отделения. Ростекстильшвейторга.²⁶ Основной вход в универмаг был спроектирован с улицы (угол Полюстровского и Кондратьевского проспектов). Вход в клуб на 2-ой этаж осуществлялся со двора через полуротонду по центральной лестнице (Илл.36,37). Можно предположить, что на 2-ом этаже в части здания по Полюстровскому проспекту размещался актовый зал, где показывали кинофильмы в том числе, так как здесь по торцевой лестнице можно было выйти сразу во дворовую территорию. В части здания по Кондратьевскому проспекту размещалась библиотека.

Жители квартала здание универмага прозвали «Полукругом». Из воспоминаний жителей Кондратьевского жилмассива «На второй этаж можно было подняться со двора. Там на втором этаже клуб был, мы ходили туда с родителями в конце 60-х или в начале 70-х один раз смотрели фильм «Красная палатка».²⁷ «Еще там была театральная студия „Рассвет“, в которой я занималась», — вспоминает жительница Полина.²⁸

Г.А. Симонову, вероятнее всего, принадлежит решение угловой части Калининского универмага. Аналогичный прием применен архитектором в здании Академии железнодорожного транспорта имени товарища Сталина (Кронверкский пр., 9, Конный пер.,2, Крестьянский пер.1. 1931-1933 гг. – архитекторы Симонов Г.А., Абросимов П.В., Хряков А.Ф.), где выдвинутый вперед острый угол опирается на единственный круглый столб. Двухэтажное здание выделяется типичными конструктивистскими широкими окнами, главный вход решён в виде ниши с лестницей и опорным столбом.

Калининским универмагом здание стало называться позже, возможно, с 1965 г., когда он стал универмагом Калининского района Управления промтоварами.²⁹ А, возможно, после того как переименовали площадь у пяти углов в площадь Калинина в 1955 году, когда здесь был установлен памятник М.И. Калинину.

²⁶ Ленинград. Адресно-справочная книга. 1940. С. 225, С. 245.

²⁷ Прямо при входе стоял автомат с зеркалом. За 15 копеек можно было получить приличную струю одеколора на шевелюру (в то время стригся под полубокс в парикмахерской в 24 бане или у дяди Коли слева от "Василька"). На второй этаж можно было подняться со двора, где над входом висела. ... От универмага осталось только название. Знаю его 45 лет. Раньше был очень хороший магазин, можно было купить всё, а сейчас какой-то сброд.

²⁸ Статья «40-е корпуса — как страна чудес: сюда попал и здесь исчез 23.08.2019/ <https://nevnov.ru/709839-40-e-korpusa-kak-strana-chudes-syuda-popal-i-zdes-ischez>.

²⁹ Адресная книга Ленинграда 1965 год. (108). С.179).

Решение о передаче Калининскому универмагу второго этажа, было принято Калининским исполкомом в 1964 году.³⁰

Однако, выполнено оно было только через несколько лет, о чем свидетельствует акт экспертизы, проведенной экспертом АПУ Леноблисполкома инженером Резниковым Д.А. в ноябре 1971 года:

«Цель и вопросы, поставленные перед экспертизой: Определение технического состояния здания и возможности использования помещений 2-го этажа под универмаг.

1. Техническая характеристика объекта. 2-х этажное здание с подвалом построено в 1928 году. В плане имеет Г-образную конфигурацию и обращено главным фасадом на Кондратьевский пр., Полостровский пр. и площадь Калинина.
2. В 1-ом этаже помещается универмаг (готовые залы и служебные помещения).
3. Парадная лестничная клетка со двора ведет во 2-ой этаж, где расположены клубный и библиотечные залы с подсобными помещениями.
4. Подвальный этаж используется универмагом под складские помещения.
5. В соответствии с решением районного Исполнительного Комитета депутатов трудящихся 2-й этаж указанного здания передается универмагу.

Фундаменты под стенами ленточные, сложены из бутовой плиты, под кирпичными столбами также бутовые. Стены здания возведены из красного полнотелого кирпича и оштукатурены с двух сторон. Толщина наружных стен 2,5 кирпича. Кирпичные столбы в 1-ом этаже расставлены в два ряда несимметрично по отношению к продольной оси здания, с шагом в 4,5 м.

Перекрытие над подвалом сводчатое – бетонное заполнение между стальными балками.

Перекрытие над 1-м этажом выполнено по деревянным балкам и стальным прогонам. Потолок торгового зала оштукатурен по дощатой подшивке.

Во 2-м этаже столбов нет, и перекрытие над клубом и библиотечным залом осуществлено подвесным к треугольным деревянным фермам пролетом 12,7 м. Расстояние между фермами 4,5 м. К нижнему поясу ферм на одиночных болтах подвешены деревянные балки, по ним уложен дощатый настил, один слой толя и шлаковая засыпка. К нижнему канту балок подшита вагонка, окрашенная масляной краской.

Кровля из оцинкованной стали по обрешетке, настланной на деревянные стропила, уложенные на прогоны. Последние опираются на верхний пояс ферм в узлах.

Со стороны чердачного пространства сделана дощатая подшивка с войлочным утеплителем по ней.

³⁰ ЦГА СПб. Ф.4793. Оп.5. Д.420. 1964. Л.13.

Полы в торговых, клубных и библиотечных помещениях паркетные. Полы входа в универмаг и лестницы мозаичные. Ступени лестницы бетонные по стальным косоурам.

Состояние здания во время осмотра.

Обследование основных несущих конструкций и вскрытием пола 2-го этажа в нескольких местах установлено: деревянные балки междуэтажного перекрытия визуально не имеют поражений гнилью или жуком-точильщиком. Паркетные полы амортизировались и, в некоторых местах, паркет отстал от настила. В штукатурке потолков имеются незначительные трещины. Древесина ферм и подвесного потолка находится в удовлетворительном состоянии. Древесина подшивного потолка находится в удовлетворительном состоянии. Древесина подшивного потолка кровли амортизировалась и в некоторых местах доски отделились и просматривается войлочная прокладка.

В имевших место протечках доски подшивки поражены гнилью. Болты подвесного потолка закреплены одной гайкой.

Заключение: Общее состояние основных конструкций следует считать удовлетворительным. Они сохраняют свою несущую способность, и здание в целом может эксплуатироваться по назначению.

При оборудовании универмага во 2-м этажа нагрузка на междуэтажное перекрытие не будет превышать существующую нагрузку библиотеки и клуба.

В соответствии с требованием противопожарных норм, потолок 2-го этажа должен быть оштукатурен. До штукатурки потолка дополнительно закрепить гвоздями подшивку. Учитывая продолжительное время эксплуатации деревянных ферм и в целях их разгрузки, экспертиза считает необходимым заменить шлаковую засыпку облегченным материалом с удельным весом не более 400-500 кг/м.куб. Также следует снять подшивку потолка кровли с войлочной прокладкой. Стальные листы кровли должны просматриваться снизу для своевременного обнаружения протечек. Все деревянные элементы ферм, подвесного потолка, прогонов и обрешетки антисептировать. Болты подвесного потолка закрепить второй гайкой.

Проект перепланировки этажей соответственно новой технологии универмага согласовать с санэпидстанцией и госпожнадзором».³¹

Капитальный ремонт здания с приспособлением 2-го этажа под универмаг был произведен только в 1975 году. При ремонте были выполнены все работы, необходимые для функционирования здания в соответствии с проведенным обследованием: заменены инженерные коммуникации, которые к 1970-ым гг. исчерпали свой потенциал и устарели как физически, так и морально; отремонтированы фасады с заменой оконных проемов по лицевому фасаду; усилены элементы стропильной системы кровли; входной центральный проем в полуротонду был закрыт,

³¹ ЦГАНТД. 388. Оп.1-3. Д.364. Л.182-183.

центральная лестница была открыта из основного входа в здание со стороны улицы; заменены оконные переплеты на дворовом фасаде, вход в полуротонду со стороны двора был заделан.³² Оконные проемы по уличным (лицевым) фасадам получили новое исполнение в виде витринных деревянных окон без расстекловки. На фотографии 1975 г. (Илл.40,40.1) оконные заполнения уже без расстекловки.

Здание Калининского универмага было продано в 1999 г. ООО «Вильва» на основании Договора купли-продажи от 15.11.1999г. №1 (кадастровый номер 78:10:0002164:2004).³³ Право собственности зарегистрировано ГУЮ «Городское бюро регистрации прав на недвижимость Санкт-Петербурга» 29.03.2000г. №1086593.1. В состав здания входят существующие системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения в существующих границах.

В 2000 г. было заключено Охранное обязательство между ООО «Вильва» и КГИОП, к которому приложен акт технического состояния от 03.12.1999г.(Илл.42-42.9). В соответствии с актом можно определить состояние здания и отделки на этот период. В Акте указано, что капитальный ремонт здания выполнен в 1975 году, а строительство отнесено здания к 1931-1932 гг. Нарушение гидроизоляции и намокание нижней части стен фасада наблюдалось уже тогда. Отмечено, что кирпичный пилон у входа в здание со стороны Полюстровского и Кондратьевского проспектов облицован известняком. Надподвальные перекрытия (ж/б плиты), межэтажное перекрытие железобетонное плоское, чердачное перекрытие выполнено по деревянным балкам. Полы мозаичные, паркетные, плитка, линолеум. Стены оштукатурены и окрашены, колонны железобетонные, обшиты панелями. Оконные и дверные заполнения деревянные, двери филенчатые. Входные дверные заполнения главного входа поздние, заменены на металлические остекленные. Оконные заполнения (витрины) деревянные, исторический рисунок оконных заполнений утрачен. Рекомендуется при проектировании воссоздать историческую расстекловку. Лестницы бетонные с бетонными площадками, площадки и лестничные марши центральной лестницы облицованы мраморной плиткой со значительной истертостью ступеней и сколами. Состояние здания и отделки на конец 1999 года находились в удовлетворительном состоянии. Из акта можно сделать вывод, что при капитальном ремонте 1970-ых гг. деревянные междуэтажные перекрытия были заменены на металлические с бетонным заполнением (железобетонные).

По результатам натурного обследования, очевидно, что с конца 1999 года в помещениях здания Калининского универмага проводились текущие ремонтные работы по отделке помещений. Данных о проведенных работах в архиве КГИОП не обнаружено.

³² Данные взяты на основе натурного обследования здания.

³³ 78:10:0005164:2004 был поставлен на кадастровый учёт 29 августа 2012г. Кадастровая площадь объекта 78:10:0005164:2004 составляет 2134.4 кв. м.

Здание бывшего универмага занимает территорию, представляющую собой дворовый участок с асфальтобетонным покрытием. Часть дворовой территории и территория под зданием Калининского универмага была приобретена ООО «Вильва» в 1999 г. на основании Договора купли-продажи от 15.11.1999г. №2 (кадастровый номер 78:10:0005164:1). Право собственности зарегистрировано ГУЮ «Городское бюро регистрации прав на недвижимость Санкт-Петербурга» 29.03.2000г. №1086573.1.³⁴

Кондратьевский жилмассив, в том числе здание Калининского универмага по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. д.40 был включен в список объектов культурного наследия как выявленный объект Приказом КГИОП от 20.02.2001 №15. «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» включен в реестр, как объект культурного наследия регионального значения на основании распоряжения КГИОП от 27.02.2014 №10-89.

На сегодняшний день собственником объекта является Общество с ограниченной ответственностью «Мед Плюс», ИНН 7816495801, место нахождения: 192102, Санкт-Петербург, ул. Садовая, д.63, лит. А на основании Договора купли-продажи от 02.03.2021г.б/н. На основании этого же Договора купли-продажи от 02.03.2021г. б/н ООО «МедПлюс» принадлежит земельный участок площадью 1319 м2 кадастровый номер 78:10:0005164:1.

Историко-градостроительная ценность.

Здания Кондратьевского жилмассив, в том числе здание Калининского универмага признаны объектами культурного наследия регионального значения, ценностью которых является не архитектурная особенность (таких жилых массивов, построенных в 1930-ых гг. в городе Санкт-Петербурге сохранилось достаточно, многие из них в работоспособном состоянии), а в том, что эти здания отражают ту эпоху, в которую строились. Этот комплекс является памятником архитектуры конструктивизма и одновременно памятник градостроительства. Сооружение этого комплекса оказало влияние на дальнейшее развитие жилищного строительства в Ленинграде. Эта работа дала многое для дальнейшего понимания в решении градостроительных, объемно-планировочных и особенно социальных задач при жилищном строительстве, фактически стало прообразом современных микрорайонов с комплексом сопутствующей инфраструктуры.

³⁴ Объект 78:10:0005164:1 был поставлен на кадастровый учёт 17 февраля 1997г. Кадастровая площадь объекта 78:10:0005164:1 составляет 1319 кв. м. Земельному участку присвоена категория земель – Земли населенных пунктов. Разрешенное использование – Для размещения объектов торговли.

Архивно-библиографические источники.

Архивные источники.

Центральный государственный архив Санкт-Петербург (ЦГА СПб)

Фонд 4793. Опись 5. Дело 420.1964 г. Протокол №6 заседания Исполкома Калининского Райсовета и материалы к ним.

Фонд 7384. Опись 46. Дело 226. 1971 г. Распоряжения исполкома Ленгорсовета и документы к ним.

Фонд 7384. Опись 47. Дело 245. 1974 г. Распоряжения исполкома Ленгорсовета и документы к ним.

Фонд 7384. Опись 51. Дело 248. 1976 г. Распоряжения исполкома Ленгорсовета и документы к ним.

Фонд 7384. Опись 51. Дело 798. 1977 г. Распоряжения исполкома Ленгорсовета и документы к ним.

Фонд 7384. Опись 58. Дело 155. 1987 г. Распоряжения исполкома Ленгорсовета и документы к ним.

Центральный государственный архив научно-технической документации СПб (ЦГАНТД СПб).

Фонд 192. Опись 3-1. Дело 5459. 1928-1929гг. Проект застройки квартала жилыми домами, угол Кондратьевского и Полюстровского проспекта.

Фонд 388. Опись 1-3. Дело 364. 1971 г. Ленинградское архитектурно-планировочное управление. Отдел планировки и застройки. Экспертно-технический отдел. Акты экспертиз.

Центральный государственный архив кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГА КФФД СПб).

Бр 8221. Фасад универмага на Кондратьевском проспекте. (1934г.)

Бр 46923. Дворовая территория.

Гр 65960. Перспектива Кондратьевского проспекта. (1926г.)

Ар 45531. У кинотеатра «Гигант». (1943 г.).

Гр 83200. Корпус 10. Вид со стороны улицы. (1949г.).

Гр 83202. Вид на жилмассив. (1949г.).

Архив КГИОП.

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полюстровский пр., б/№; Жукова ул., б/№ (рег. N 3-1023 от 06.02.2013), согласованной КГИОП 04.03.2013г. Архив КГИОП, п.1729/Н-13397; Н-14434.

Библиография.

Архитектурная графика эпохи конструктивизма в собрании Государственного музея истории Санкт-Петербурга: Каталог / авт.-сост. М. Л. Макогонова. — СПб.: ГМИ СПб, 2008. — С. 39-40. — 264 с. — 1500 экз. — ISBN 9785902671749.

Ежегодник Общества архитекторов – художников. Вып. 13.Л.1930г.

Зодчие Санкт-Петербурга. XX век / сост. В. Г. Исаченко; ред. Ю. Артемьева, С. Прохвятилова. — СПб.: Лениздат, 2000. — 720 с. — ISBN 5-289-01928-6.

Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий). Справочник. СПб., «Альфа-Софт», 2001.

Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Архитектура ленинградского модерна. Путеводитель. СПб.: «Издательский дом «Коло», 2008.

Курбатов Ю.И. Петроград - Ленинград-Санкт-Петербург: Архитектурно-градостроительные уроки. СПб.: Искусство-СПб, 2008.

Тверской Л.М. Планировка жилых микрорайонов. //ЛИСИ. Пятая научно-техническая конференция, посвященная 100-летию юбилею института. Л. 1946.

Горбачевич К. С., Хабло Е. П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Санкт-Петербурга. — СПб.: Норинт, 2002. — 353 с. — ISBN 5-7711-0019-6.

Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика / сост. С. В. Алексеева, А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев и др. — 2-е изд., перераб. и доп. — СПб.: Лик, 1997. — С. 57. — 288 с. — (Три века Северной Пальмиры). — ISBN 5-86038-023-2.

Интернет-ресурсы:

-«PastVu» - ретро-фотографии стран и городов: <https://pastvu.com>.

«Это место» - старые и современные карты всех регионов: <http://www.etomesto.ru>.

-Citywalls.ru — архитектурный сайт Петербург: <http://www.citywalls.ru>.

-ГОСКАТАЛОГ.РФ: <http://goskatalog.ru>.

Иконографические материалы.



Илл.1. Карта Петербурга издания Кораблева и Сирякова. Чертил на меди А. Чайский. 1858г.
<http://EtoMesto.ru>.



Илл.2. План Санкт-Петербурга 1858 года. Карта из книги: "Подробный атлас Российской Империи. Составитель Н. И. Зуев." Масштаб 100 саженей в дюйме. Подробный атлас Российской Империи был составлен Никитой Ивановичем Зуевым (1823–1890), картографом и писателем, по поручению Господина министра Народного просвещения в 1860 году.
<http://EtoMesto.ru>.

Условные обозначения

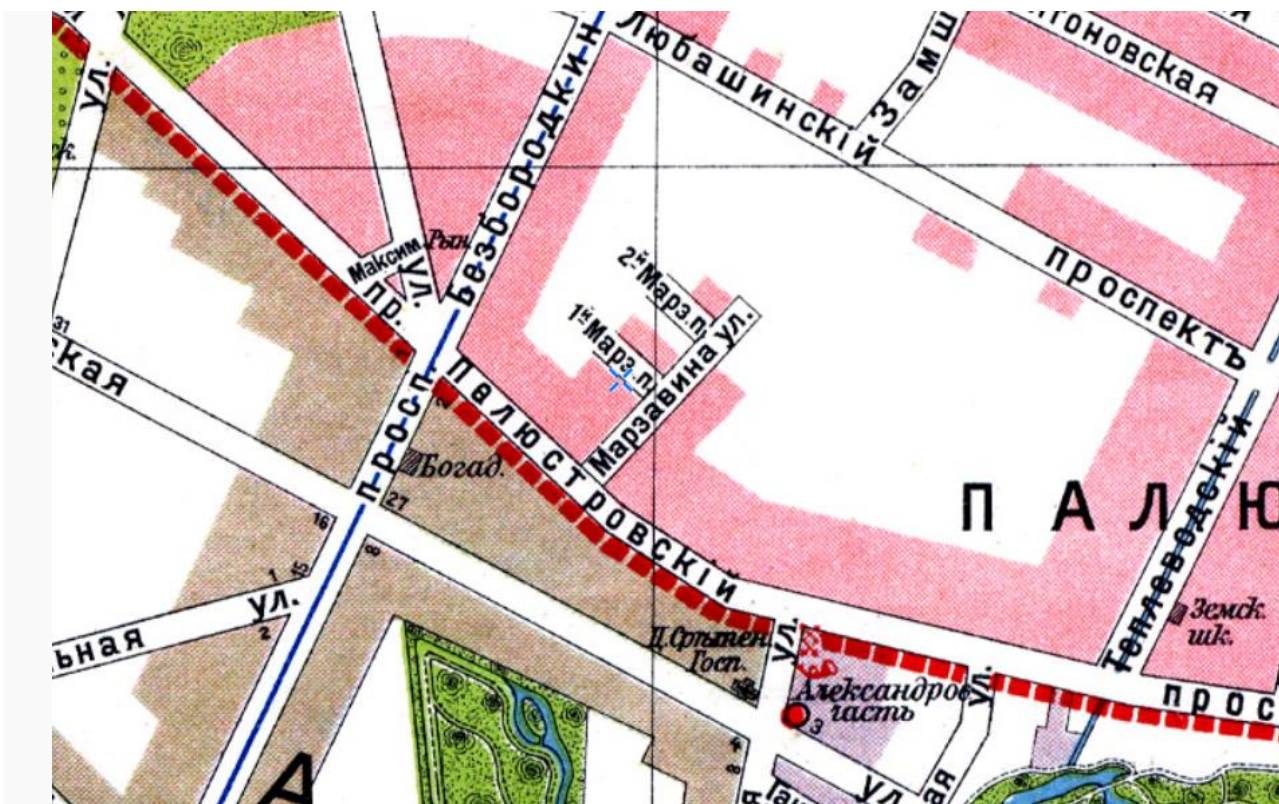
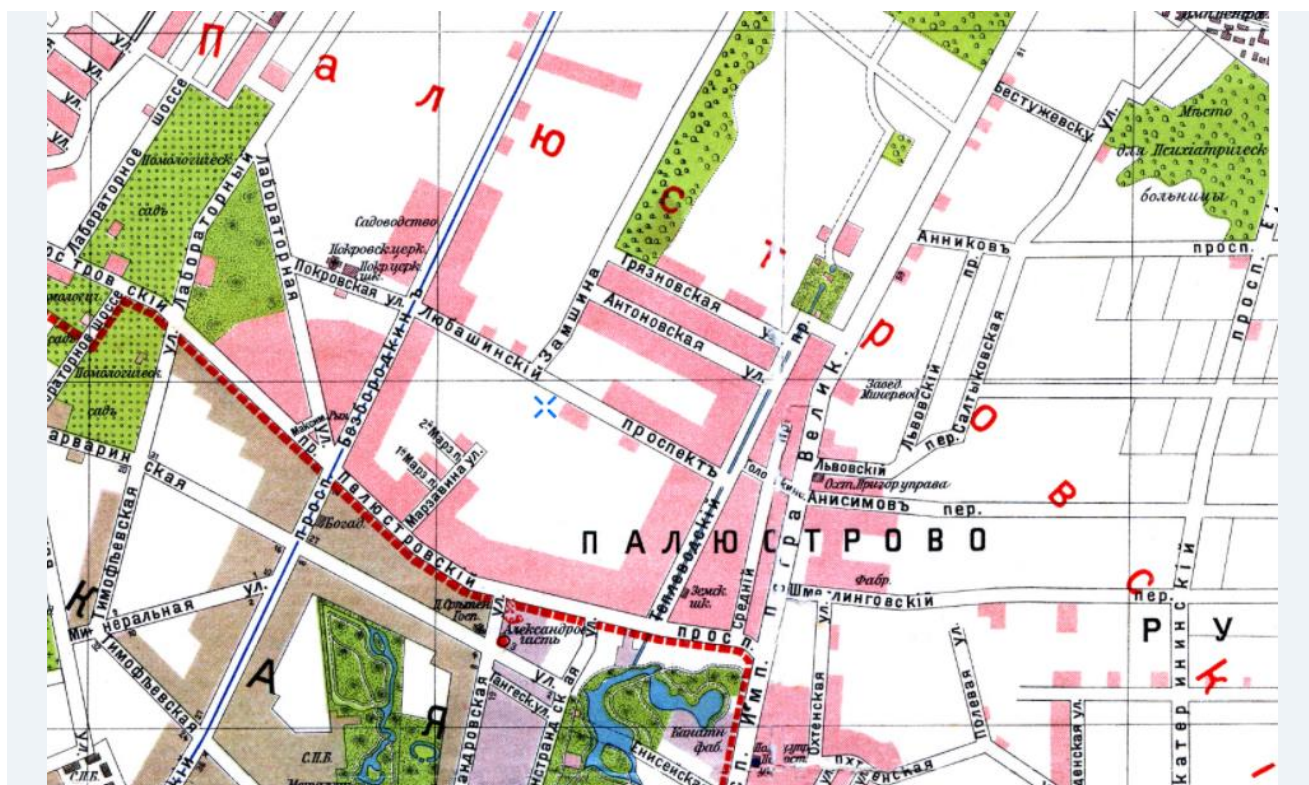
ИЗЪЯСНЕНІЕ.	
ГЛАВНЫЕ УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ.	
<ul style="list-style-type: none"> ⊕ ⊙ ГУБЕРНСКІЙ ГОРОДЪ ⊙ ⊙ УЪЗДНЫЙ ГОРОДЪ ● ⊙ Безуѣздный или сверхштатный городъ. ⊙ ⊙ Мѣстечко и посадь. ○ ⊙ Село, деревня, станція, мѣза, укрѣпленіе. ⊙ Монастырь. 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Приходское училище. ⊙ Еврейское училище 2^{го} разряда. ⊙ Еврейское училище 1^{го} разряда. ⊙ Духовная Семинарія. ⊙ Кадетскій Корпусъ. ⊙ Институтъ для дѣвицъ 1^{го} разряда. ⊙ Институтъ для дѣвицъ 2^{го} разряда. — Государственная граница. — Губернская граница. — Уѣздная граница. — Этнографическая граница. — Каналь. — Волокъ. — Желѣзная дорога. — Шоссе. — Губернская дорога. — Уѣздная дорога. — Мѣста, отдѣленные границую въ точкахъ и окрашенные легкою розовою краскою, означаютъ военныя поселенія
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ.	
<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Университетъ. ⊙ Духовная Академія. ⊙ Военная Академія. ⊙ Лицей. ⊙ Дворянскій Институтъ. ⊙ Гимназія съ пансіономъ. ⊙ Гимназія безъ пансіона. ⊙ Уѣздное училище. ⊙ Уѣздное училище съ приходскимъ классомъ. ⊙ 4-классное уѣздное училище. ⊙ 5-классное уѣздное училище. 	<p style="text-align: center;">ПРИМЪЧАНІЯ.</p> <p>Цифры, находящіяся между мѣстностями, означаютъ разстоянія сихъ мѣстностей между собою въ Россійскихъ верстахъ.</p> <p>Если при самыхъ надписяхъ или при кружкахъ изображаемаго мѣста находится маленькій крестикъ (x), то это означаетъ, что сіе мѣсто или деревня, хотя и лежатъ на тракѣ, но станцій не имѣютъ.</p>



Илл.3. План Петербурга по рекогносцировке 1868 года М.И. Мусницкого. План С. Петербурга, составлен на основании плана Шуберта 1828 г. последней рекогносцировки военно-топографического депо 1858 г. издания Гидрографического департамента Морского министерства 1864 г. и рекогносцировок, произведенных в 1867, 1868 годах редактором Центрального Статистического комитета М.И. Мусницким. Исполнен в картографическом заведении А. Ильина. <http://EtoMesto.ru>.

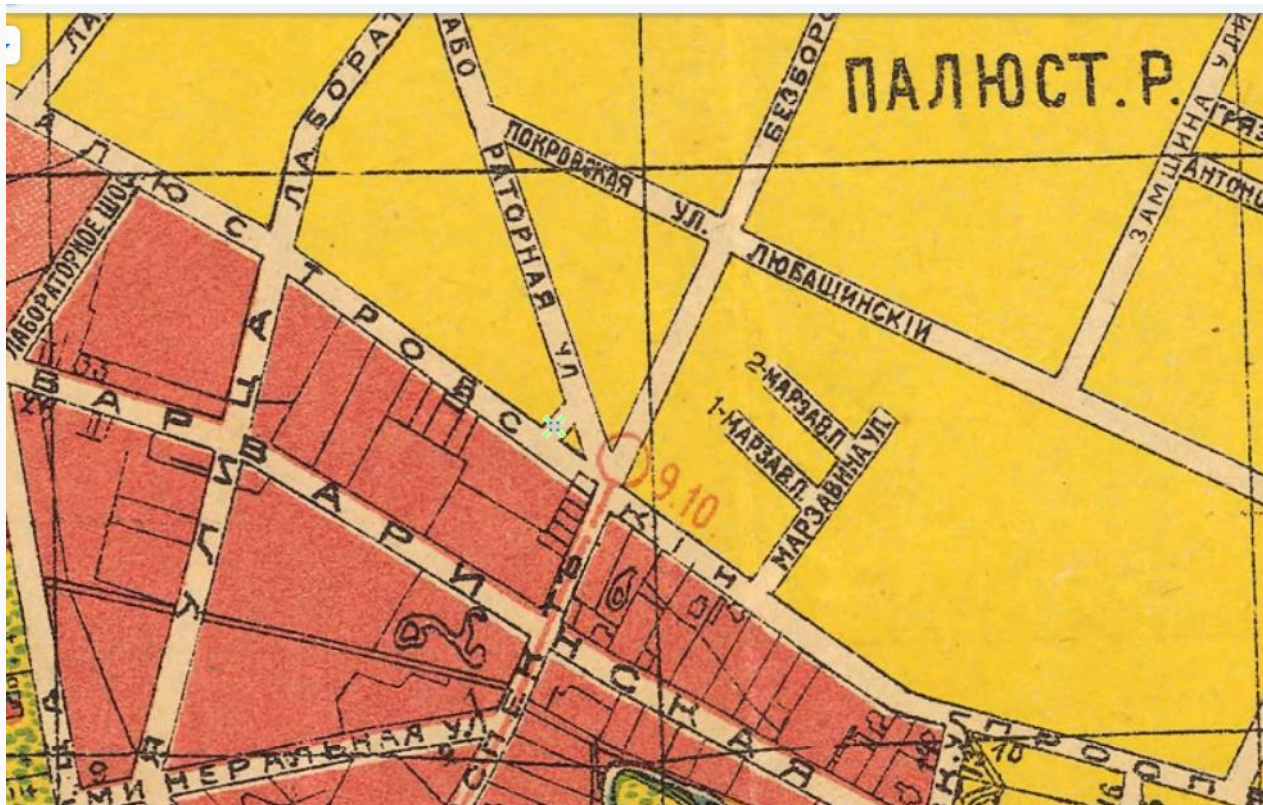


Илл.4. «План города С. Петербурга, составленный по новейшим официальным источникам». Издание. Ф.В. Щепанского (Артистическое заведение А.Ф. Маркса). План издан в 1894 г. картографическим отделением известного издательства А.Ф. Маркса. По содержанию и технике исполнения он не уступает знаменитым планам издания Ильина. Также на плане показаны и ближайшие окрестности, еще не попавшие в черту города. <http://EtoMesto.ru>.

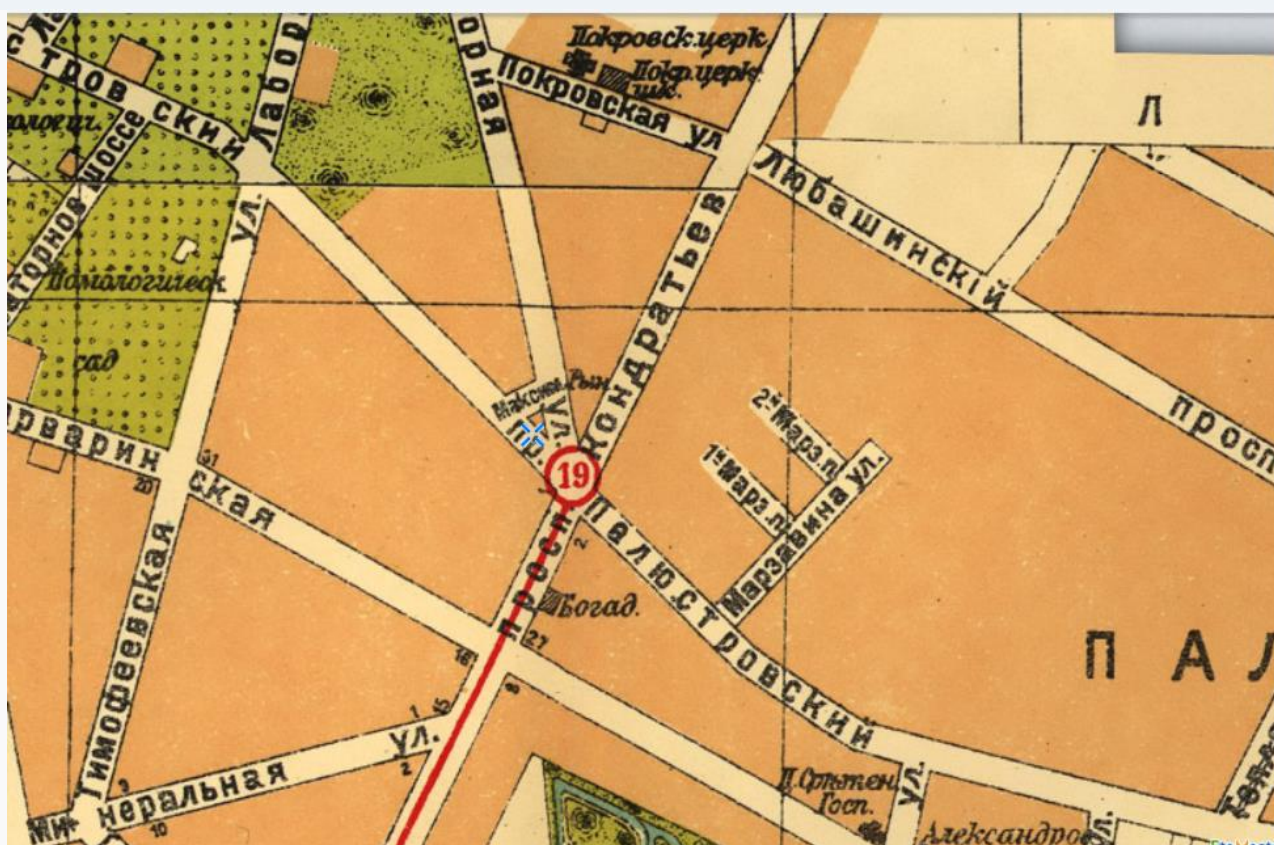


Илл.5. Санкт-Петербург и окрестности издания Суворина. 1913 г. План является приложением к адресной и справочной книге "Весь Петербург" издания А.С. Суворина "Новое Время", и включает в оригинале 15 листов цветных карт, а также лист с условными обозначениями.

Обозначены номера домов в центральной части, номера полицейских участков, почтовые, телеграфные и почтово-телеграфные отделения, пожарные части, конные и железные дороги и линии трамваев с номерами маршрутов. На водной акватории обозначены линии Финляндского легкого пароходства. <http://EtoMesto.ru>.



Илл.6. План г. Петрограда исправленный на 1918 год. Издание издательства Маяк. Полное название карты: "План г.Петрограда исправленный на 1918 год. Издание издательства Маяк.". "Екатерингофское Печатное Дело". <http://EtoMesto.ru>.



Илл.7. План города Ленинграда (по районам). 1925 года. Ленинградский Гублит. составленный по новейшим официальным источникам. Второе издание. Издание государственной картографии, Ленинград, Пряжка д.5. <http://EtoMesto.ru>.



Илл.8. Перспектива Кондратьевского проспекта. 1926 г. Автор: Андреевский Л.Г. Источник: из фондов ЦГАКФФД, Гр 65960. <http://pastvu.com/229499>.



Илл.9. На месте Кондратьевского жилмассива. 1926 г. территория под Кондратьевский жилмассив (архитекторы Л.М.Тверской, Г.А.Симонов, Т.Д. Каценеленбоген; 1928-1931 гг.), <http://pastvu.com/139639>.



Илл.10. Пять углов (пл. Калинина).1930 г. Подпись под фото: "Петля у Кондратьевского пр. снято 08.04.1930 г. Из архива ленинградского ТТУ. <http://pastvu.com/136368>.



Илл.11. Пять углов (пл. Калинина).1930 г. Подпись под фото: "Вагон-будка на петле у Кондратьевского проспекта.1930 г. Из архива СПб ГУП «Горэлектротранс»

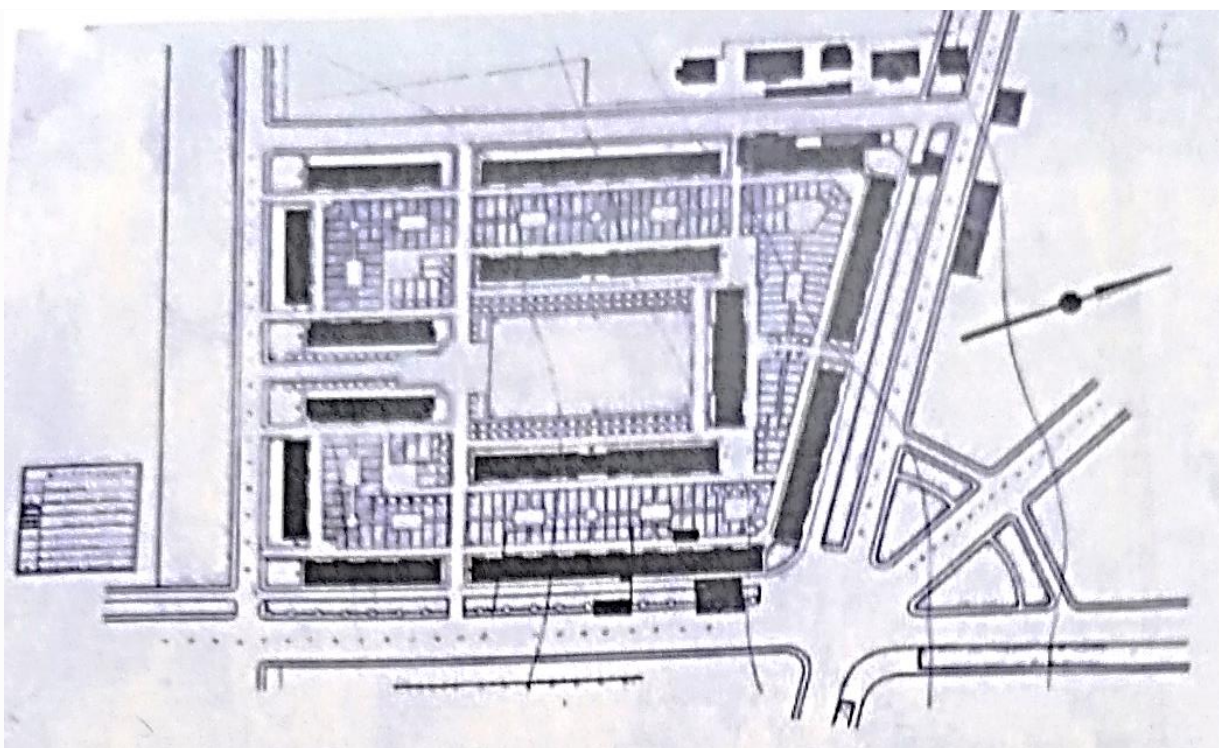
ТВЕРСКОЙ Л. М. АРХ.-ХУД., ГРАЖД. ИНЖ.
ПРОЕКТ ЗОНАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ
ВОЛОДАРСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДА



ТВЕРСКОЙ Л. М. АРХ.-ХУД., ГРАЖД. ИНЖ.,
РУДНЕВА О. И. АРХ.-ХУД.,
КАЦЕНЕНЛЕНБОГЕН Н. Д. ГРАЖД. ИНЖ.,
БУРЫШКИН Д. П. АРХ.-ХУД.,
АКОПОВА Л. Д. АРХИТЕКТ.
НОМНУРСКИЙ ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО
КВАРТАЛА НА КОНДРАТЬЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ
2-ая ПРЕМИЯ

115

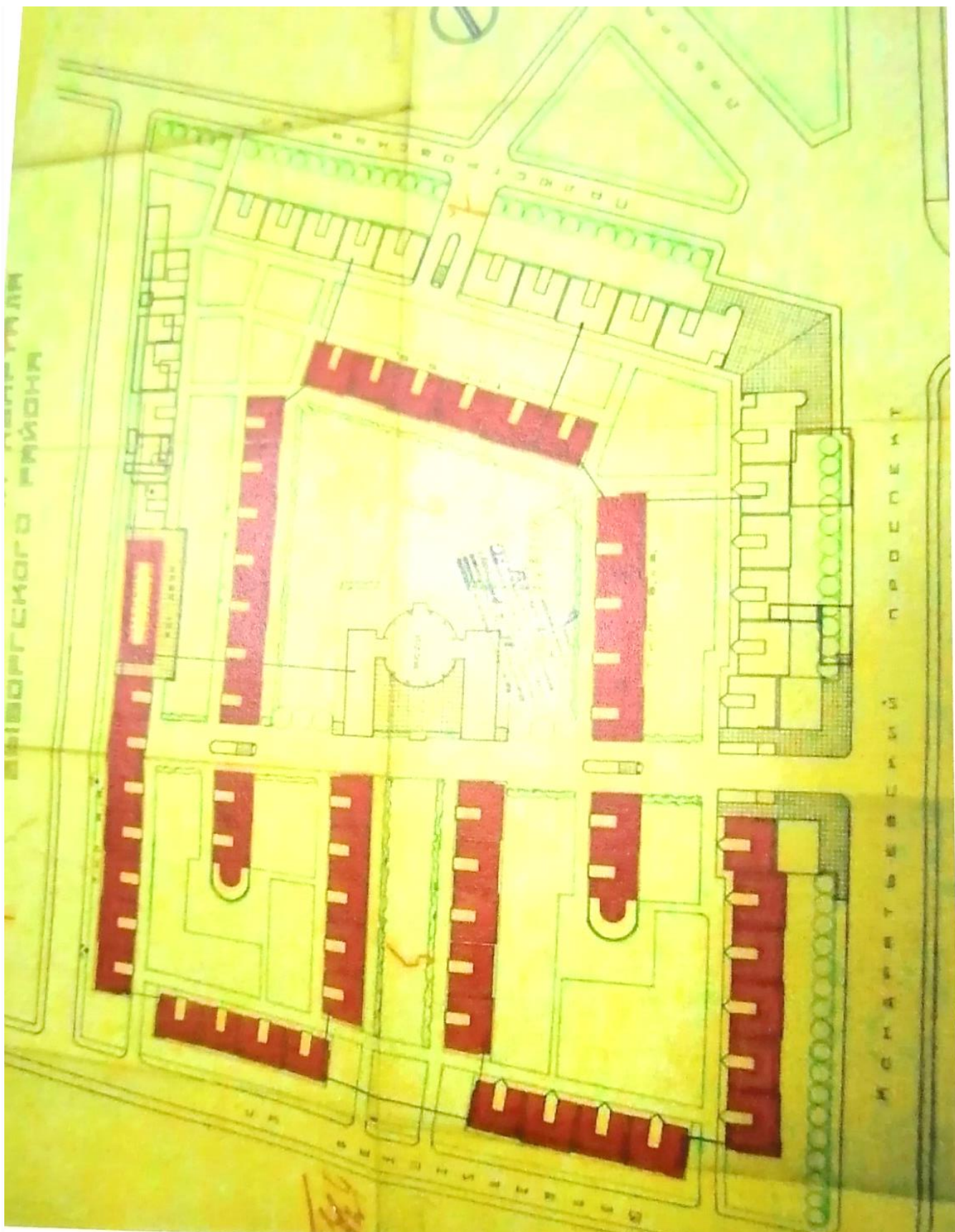
Илл.12. Тверской Л. М. Руднева О. И., Бурьшкин Д. П., Акопова Л. Д. арх.-худ.
и Кацененленбоген Н. Д. гр. инж. Проект застройки жилого квартала на Кондратьевском пр.
Ежегодник Общества архитекторов – художников. Вып. 13.Л.1930г.



Илл.13. Генеральный план застройки участка. Конкурсный проект под девизом «Даешь лифт!». 1928 г. Д.П. Бурыйшкин, Л.М. Тверской, Л.Д. Аكوпова, О.И. Руднева, при участии Н.Д. Каценеленбогена. ГМИ. СПб, Инв. № 1-Б-2653-ч. Кат. №150.



Илл.14. Перспектива фасадов по Кондратьевскому проспекту. Планы 1 этажа секции жилого дома с размещением торцевых ячеек. Планы 4 этажа секции жилого дома с размещением промежуточных ячеек. Вариант с печным отоплением (2 премия). Конкурсный проект под девизом «Даешь лифт!». 1928 г. Д.П. Бурыйшкин, Л.М. Тверской, Л.Д. Аكوпова, О.И. Руднева, при участии Н.Д. Каценеленбогена. ГМИ. СПб, Инв. № 1-Б-4743-ч. Кат. №152.



Илл.15. Проект застройки квартала на Кондратьевском проспекте. Из Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полюстровский пр., б/№; Жукова ул., б/№ (рег. N 3-1023 от 06.02.2013), согласованной КГИОП 04.03.2013г. Архив КГИОП, п.1729/Н-13397; Н-14434.



Илл.16. Кондратьевский жилмассив на Лесном пр. 1928 - 1931г. Ленинград (СПб). Симонов;
 Каценеленбоген Т. Фасады по проспекту Кондратьева. 1930-е гг. Номер в Госкаталоге:
 8714959. Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры
 "Государственный научно-исследовательский музей архитектуры имени А.В. Щусева".
<http://pastvu.com/728003>.



Илл.17. Кондратьевский жилмассив. Жилые корпуса 1936 г. <http://gосkatalog.ru>.



Илл.18. Кондратьевский жилмассив. Жилые корпуса 1936 г. <http://goskatalog.ru>.



Илл.19. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. 1940 г. Источник: личный архив.
<http://pastvu.com/656177>.



Илл.20. Фрагмент подосновы ТГРИИ 1932 г. Из Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полуостровский пр., б/№; Жукова ул., б/№ (рег. N 3-1023 от 06.02.2013), согласованной КГИОП 04.03.2013г. Архив КГИОП, п.1729/Н-13397; Н-14434.



Илл.21. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. 1935г. Автор: Малов Источник: <http://goskatalog.ru>. Логотип «Союзфото».



Илл.22. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. 2013 г.



Илл.23. Фасад универмага на Кондратьевском проспекте. Фото 1934 г. ЦГАФФД СПб, Бр 8221.



Илл.24. Калининский универмаг Кондратьевского жилмассива. 2018 г.



Илл.25. Аэрофотоснимки с немецких разведывательных самолётов времён ВОВ. 1942 г.
<http://EtoMesto.ru>.



Илл.26. Вид на кинотеатр "Гигант".1936г. Источник: МУАР им. Щусева.
<http://pastvu.com/123704>.



Илл.27. У кинотеатра «Гигант».1943 г. В ЦГАКФФД: Ар 45531 (июнь 1943г., автор Федосеев Василий Гаврилович). <http://pastvu.com/786597>.



Илл.28. Универмаг Кондратьевского жилмассива.1946 г. Фото из серии снимков казни военных преступников на площади перед кинотеатром "Гигант", 5 января 1946 года. Источник: скан оригинальной фотографии из частного собрания. <http://pastvu.com/334957>.



Илл.29. Кондратьевский пр. дом 40 (универмаг) и дом 40 корпус 11. Фото из серии снимков казни военных преступников на площади перед кинотеатром "Гигант", 5 января 1946 года. Источник: скан оригинальной фотографии из частного собрания. <http://pastvu.com/334956>.



Илл.30. Кондратьевский пр. дом 40 (универмаг) и дом 40 корпус 11. Фото из серии снимков казни военных преступников на площади перед кинотеатром "Гигант", 5 января 1946 года. Источник: скан оригинальной фотографии из частного собрания. <http://pastvu.com/123840>.



Илл.31. Вид на жилмассив с Кондратьевского проспекта. 1949г. ЦГА КФФД СПб, Гр 83202



Илл.32. Калининский универмаг Кондратьевского жилмассива. 1949 г. Источник: иллюстрация из книги Б. М. Кирикова, М.С. Штиглиц «Архитектура Ленинградского авангарда», 2008 год. <http://pastvu.com/112795>.



Илл.33. Калининский универмаг Кондратьевского жилмассива. 2015 г.



Илл.34. Корпус 10 в примыкании к угловому универмагу. Вид со стороны улицы. 1949г. ЦГА КФФД СПб. Гр 83200.



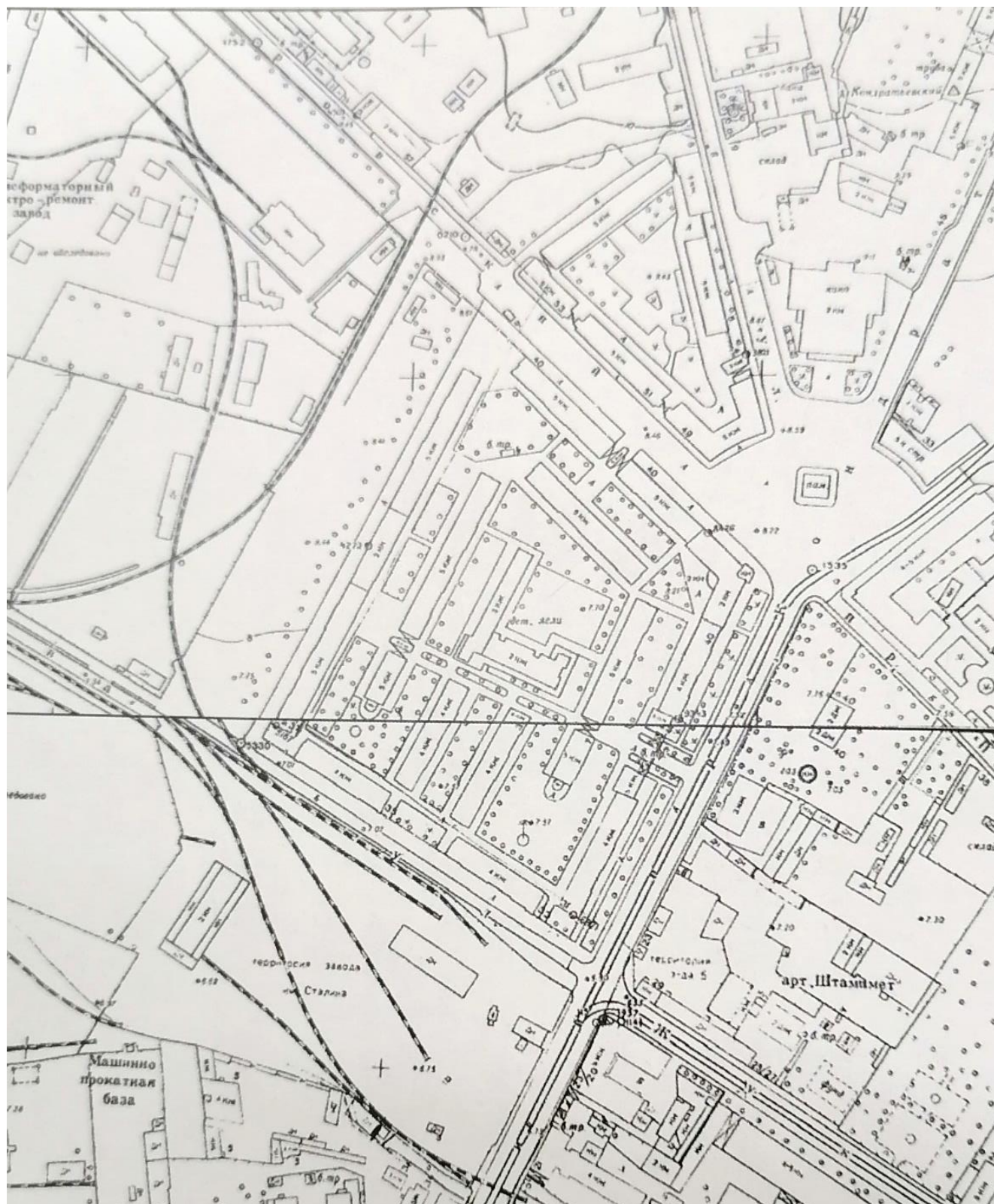
Илл.35. Реконструированный Кондратьевский проспект 1953г. Вдали кинотеатр "Гигант" (1936 г.) Архитекторы А.И. Гегелло и Д.Л. Кричевский. Фотографы: М.А. Величко, С.П. Иванов, Л.Л. Зиверт, М.А. Мицкевич Источник: Ленинград. Виды города. М. 1954 ИзоГиз. Составитель М.Е. Кунин. Подписано в печать 20.02.1954, с.182. «Санкт-Петербургские ведомости» №134(6732) от 03.08.2020 г. (С.3): <http://maps.yandex.ru>



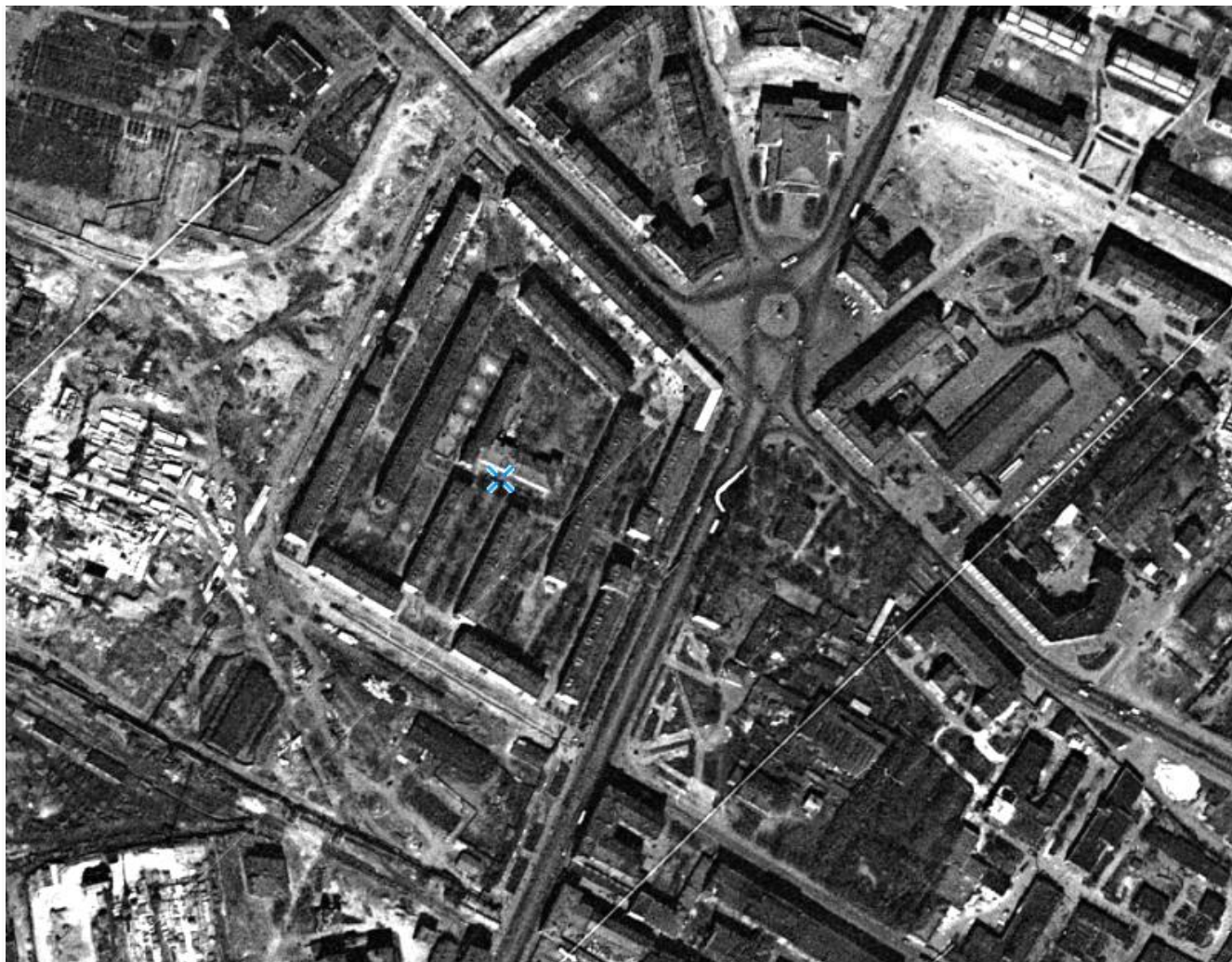
Илл.36. Вид на универмаг Кондратьевского жилмассива. Дворовая территория (1950-ые гг.). ЦГАКФФД СПб, Бр 46923.



Илл.37. Фрагмент. Вход в полуротонду и надпись над входом «Клуб». Фасад универмага со стороны двора. Дворовая территория (1950-ые гг.). ЦГАКФФД СПб, Бр 46923.



Илл.38. Фрагмент подосновы ТГРИИ 1956г. Из Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полюстровский пр., 6/№; Жукова ул., 6/№ (рег. N 3-1023 от 06.02.2013), согласованной КГИОП 04.03.2013г. Архив КГИОП, п.1729/Н-13397; Н-14434.



Илл.39. Снимки города Санкт-Петербурга (в прошлом Ленинграда) и его окрестностей 17 - 18 мая 1966 года с американского разведывательного спутника. <http://EtoMesto.ru>.



Илл.40. Площадь Калинина. 1967 г. Из личного архива. <http://pastvu.com/803215>.



Илл.40.1. Фрагмент. Площадь Калинина. 1967 г. Из личного архива. <http://pastvu.com/803215>.



Илл.41. Прохожие наблюдают за тушением пожара в к/т "Гигант". 1975 г. Источник: из архива Владимира Фиглева. <http://pastvu.com/1366437>.



Илл.41.1. Фрагмент Калининского универмага с уже новой столяркой (витринные окна) без расстекловки. Пожар в к/т "Гигант". 1975 г. Источник: Из архива Владимира Фиглева. <http://pastvu.com/1366437>.

№21.07.97.55

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВОN 1101

на объект нежилого фонда,
являющийся вновь выявленным объектом, представляющим культурную ценность,
и находящийся в частной собственности

Санкт-Петербург

"09" июля 2000 г.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга (далее-Госорган) в лице

Председателя КГИОП - Н.И.Явейна,

действующего на основании Положения, с одной стороны, и ООО «Вильва» (далее - Пользователь)

и Генерального директора ООО "Вильва" С.А. Пашиной действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Охранное обязательство о нижеследующем:

Стороны в своих действиях руководствуются действующим законодательством, законами и подзаконными актами в области охраны памятников истории и культуры.

1. Собственник обеспечивает сохранность помещений площадью 2121,7м², расположенных на вновь выявленном объекте здании Калининского универмага по Кондратьевскому пр., 40, лит. "А", входящем в составе комплекса Кондратьевского жилмассива в "Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" (решение ЛГИ № 445 от 29.12.91)(далее -Памятник).

2. В целях обеспечения сохранности Памятника Собственник обязуется:

2.1 Обеспечивать режим содержания памятника, а также проводить ремонтно-реставрационные, консервационные и реставрационные работы, предусмотренные предписаниями и актами текущего осмотра, а также актом технического состояния, составляющим единое целое с Охранным обязательством.

КОПИЯ ВЕРНА
ООО "Мед Плюс"
Генеральный директор
И.И.И.И.



Илл.42. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

- 2 -

Примечание. Прилагаемый акт фиксирует состояние Памятника в момент выдачи охранного обязательства и определяет Перечень необходимых ремонтно-реставрационных и иных работ со сроками выполнения.

2.2 Содержать Памятник и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке.

2.3 Содержать территорию Памятника в благоустроенном состоянии, не допускать использования этой территории под новое строительство и другие хозяйственные нужды, а также не производить никаких пристроек к используемому Памятнику истории и культуры и переделок Памятника как снаружи, так и внутри его, не вести каких-либо земляных работ на территории Памятника без согласования с Госорганом.

2.4 Не производить без разрешения Госоргана никаких работ по реставрации и ремонту предметов охраны, зафиксированных в "Описи предметов охраны" (при ее наличии).

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

2.6 Немедленно извещать Госорган о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Памятнику.

2.7 Не допускать утраты или ухудшения состояния предметов охраны, перечисленных в "Описи предметов охраны" (при ее наличии).

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

2.9 Страховать за свой счет, в установленных законодательством случаях, памятник истории и культуры и связанные с ним произведения искусства в соответствии с "Описью предметов охраны".

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

2.11 Выполнять требования, предусмотренные "Особыми условиями"

3 Все материалы по обмеру Памятника, а также научно-проектная документация и материалы по исследованию и фотофиксации Памятника передаются Собственником Госоргану в 10-дневный срок после их утверждения, в 1-ом экземпляре безвозмездно.

4 В случае нарушения обязательств указанных в пп.2.1, 2.3, 2.11 Собственник уплачивает Госоргану штраф в размере 400 МРОТ за каждый случай нарушения.

В случае нарушения обязательств указанных в пп.2.2, 2.4, 2.7, 2.10 Собственник уплачивает Госоргану штраф в размере 200 МРОТ за каждый случай нарушения.

В случае нарушения обязательств указанных пп.2.5, 2.6, 2.8, 2.9 Собственник уплачивает Госоргану штраф в размере 50 МРОТ за каждый случай нарушения.

По иным случаям нарушений штрафные санкции налагаются на Собственника на основании действующих на момент фиксации нарушений нормативных актов.

Уплата штрафа не освобождает Собственника от выполнения нарушенного обязательства.

5. Штраф, предусмотренный п.4 настоящего Охранного обязательства, вносится Собственником на расчетный счет Госоргана.

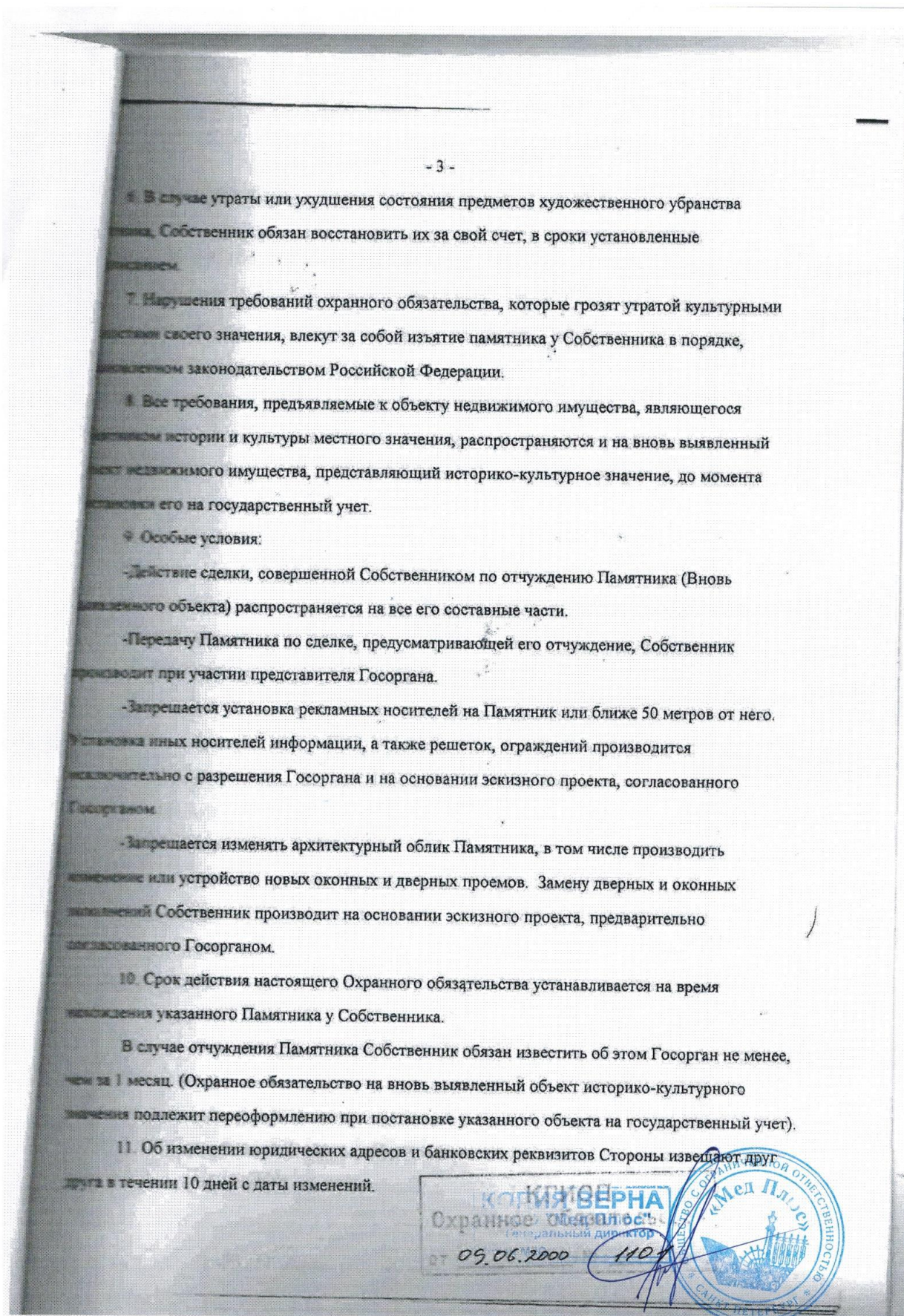
КГИОП
Охранное обязат.

09.06.00 КОПИЯ №101

ООО «Вильва»
Генеральный директор
Митин М.Ю.



Илл.42.1. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».



Илл.42.3. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

12.01.98.2.

Приложение 1
к охранному обязательству
от 09.06.2000 № 1101

А К Т

технического состояния вновь выявленного объекта

3 декабря 1999 г.

госоргана	гл. специалист	Иванова Т.Д.
	должность	Ф.И.О.
Собственника		Ф.И.О.
	должность	Ф.И.О.
ген. директор ООО "Вильва"		Пашина С.А.
	должность	Ф.И.О.

технический осмотр вновь выявленного объекта

Кондратьевскому пр., лит. "А"

(наименование, местонахождение,

помещения 1-го и 2-го этажа, площадью 2121,7 кв.м.
номера и площадь помещений)

В результате осмотра установлено:

1. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

1.1. Общее состояние:

Объект является здание Калининского универмага по Кондратьевскому пр. 40, лит. "А" построено в 1952 г. в комплексе Кондратьевского Жилмассива по проекту арх. Г.А.Симонова, А.К.Киселевского, И.Г.Капцуга и Л.М.Тверского, капитальный ремонт здания выполнен в 1985 г.

В приложении дается краткая характеристика состояния в целом, справка о датах и истории сооружения)

1.2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

Общее состояние удовлетворительное

Фундамент бутовый, ленточный. По визуальному осмотру деформаций нет, при необходимости проведения ремонтных работ выполнить дополнительное обследование

(включая цоколя)

На цоколях и отмостки около них цоколь кирпичный, оштукатурен, наблюдается отслоение штукатурного слоя в результате переувлажнения из-за нарушения гидроизоляции, отмостка

КОПИЯ ВЕЩА
ООО "Мед.Ин.Ос."
Генеральный директор
Митин М.Ю.

Илл.42.4. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

- 2 -

При проведении ремонтных работ по фасадам здания необходимо проведение

_____ оштукатурены, состояние удовлетворительное, местами наблюдается

_____ (переувлажнение)

_____ обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы)

_____ по деревянной обрешетке и стропилам состояние удовлетворительное

_____ их конструкция и покрытие _____

_____ декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны,

_____ лепнина, скульптура, живопись на фасадах)

_____ известняком пилон угловой части здания (центральный вход)

1.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

_____ удовлетворительное, при проектировании ремонтно-реконструкционных

_____ необходимо дополнительное обследование основных несущих конструкций здания

_____ (плоские, сводчатые) надподвальное (ж/б плиты), плоское, находится в

_____ состоянии, наблюдаются волосные трещины в пролетах. Междуэтажные

_____ плоские ж/б, чердачное перекрытие плоское, по деревянным балкам, наблюдаются

_____ волосные трещины. При проектировании ремонтно-реконструкционных работ

_____ необходимо дополнительное обследование.

_____ мозаичные, паркетные, плитка, линолеум, - состояние удовлетворительное

_____ их состояние, связи _____ кирпичные, оштукатурены и окрашены.

_____ состояние удовлетворительное

_____ колонны ж/б опоры в помещениях торговых залов, обшиты панелями при

_____ 1970 гг.

_____ оконные и дверные заполнения из дерева, двери филенчатые. Входные дверные

_____ главного входа - поздние, заменены на металлические остекленные. Оконные

_____ (витрины) деревянные, исторический рисунок оконных заполнений утрачен. В

_____ при проектировании и проведении ремонтных работ необходимо воссоздание

_____ исторической растекловки на основании исторических материалов и заключения КГИОП.

_____ бетонные с бетонными площадками, площадки и лестничные марши центрального

_____ облицованы мраморной плиткой, наблюдается значительная истертость ступеней и сколы.

_____ ремонтных работ в объеме парадной лестницы возможно только на основании


_____ заключения КГИОП.

_____ лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения _____

1.4 Живопись (монументальная и станковая): _____ КГИОП

Охранное обязательство
от 02.06.2000 № 1101
Генеральный директор
Митин И.Ю.

КОПИЯ ВЕРНА
ООО «Мед Пласт»
Санкт-Петербург

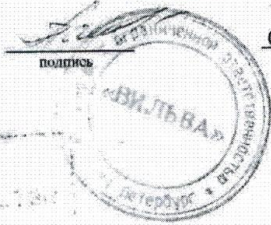
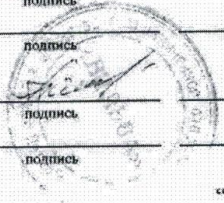
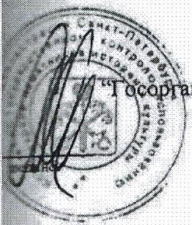


Илл.42.5. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

... декоративно-прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по
 ... двор, ворота и ограда: здание бывш. универмага занимает земельный участок
 ... в соответствии кадастровым планом от 10.09.99 (Кадастровый номер 78:
 ... участка, незанятая зданием универмага, представляет собой местный дворовый
 ... обstonным покрытием в удовлетворительном состоянии.
 ... ПЛЕНИЯ РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ, БЛАГОУСТРОИТЕЛЬНЫХ,
 ... ТЕЛЬСКИХ И ПРОЕКТНЫХ РАБОТ.

№	Наименование работ	Сроки выполнения		Примечание
		начало	окончание	

Представитель(и) "Госоргана" _____ Т.Д. Иванова
 подпись _____ Ф.И.О.
 _____ Ф.И.О.
 Представитель(и) "Собственника" _____ С.А. Пашина
 подпись _____ Ф.И.О.
 _____ Ф.И.О.
 "Госорган" "Собственник"
 Н.И. Явейн _____ С.А. Пашина
 Ф.И.О. подпись _____ Ф.И.О.



КГИОП
 Охранное обязательство
 09.06.2000 № 1101

КОПИЯ ВЕРНА
 ООО «Мед Плоск»
 Митин М.Ю.
 ООО «Мед Плоск»
 Санкт-Петербург

Илл.42.6. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

- 4 -

12. Изменения и дополнения к настоящему Охранному обязательству считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то Сторонами.

13. Отношения сторон не урегулированные настоящим Охранным обязательством регулируются действующим законодательством. Споры возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении Охранного обязательства разрешаются на основании Российского законодательства в суде Центрального района Санкт-Петербурга или Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

14. Охранное обязательство составляется в 3-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 1 экз. у Собственника.

15. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

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

р/с 40603810900000000005 в Санкт-Петербургском банке реконструкции и развития

к/с 301018101000000000891

ИНН 7832000069

БИК 044030891

Собственник: 194044, Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., 29-Н

ИНН 7819011142

р/с 40702810000000001449 в ОАО «Витабанк»

к/с 301018109000000000758 БИК 044030758 ОКОНХ 83000, ОКПО 34340457

Приложения:

1. Акт технического обследования Памятника на день оформления обязательства на 2-х листах.
2. ~~Копия~~ план границ земельного участка.



Явейн Н.И.

М.П.

Собственник



Пашина С.А.

подпись

М.П. «ВА»

Копия
охранное обязат
от 02.06.2000 № 1101



Митин М.Ю.

Илл.42.7. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

Приложение №2
к охранному обязательству
от №

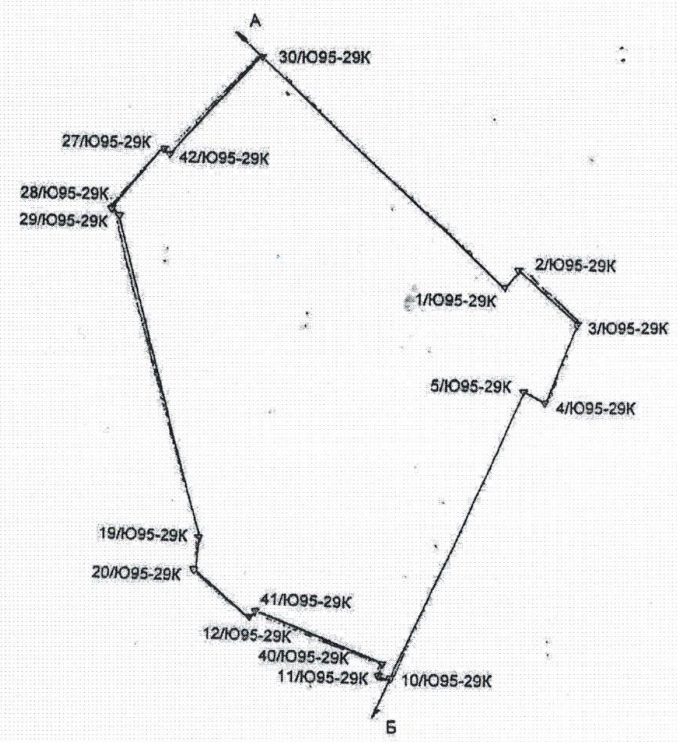
КОПИЯ
Приложение к

План
границ земельного участка

Адрес: 195197, г.Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40

Площадь: 1319 кв.м

Кадастровый номер 78: 5164:1



М 1: 500

Описание границ смежных землепользований

- от А до Б - земли общего пользования
- от Б до А - земли Государственного производственного ремонтно-эксплуатационного предприятия Калининского района

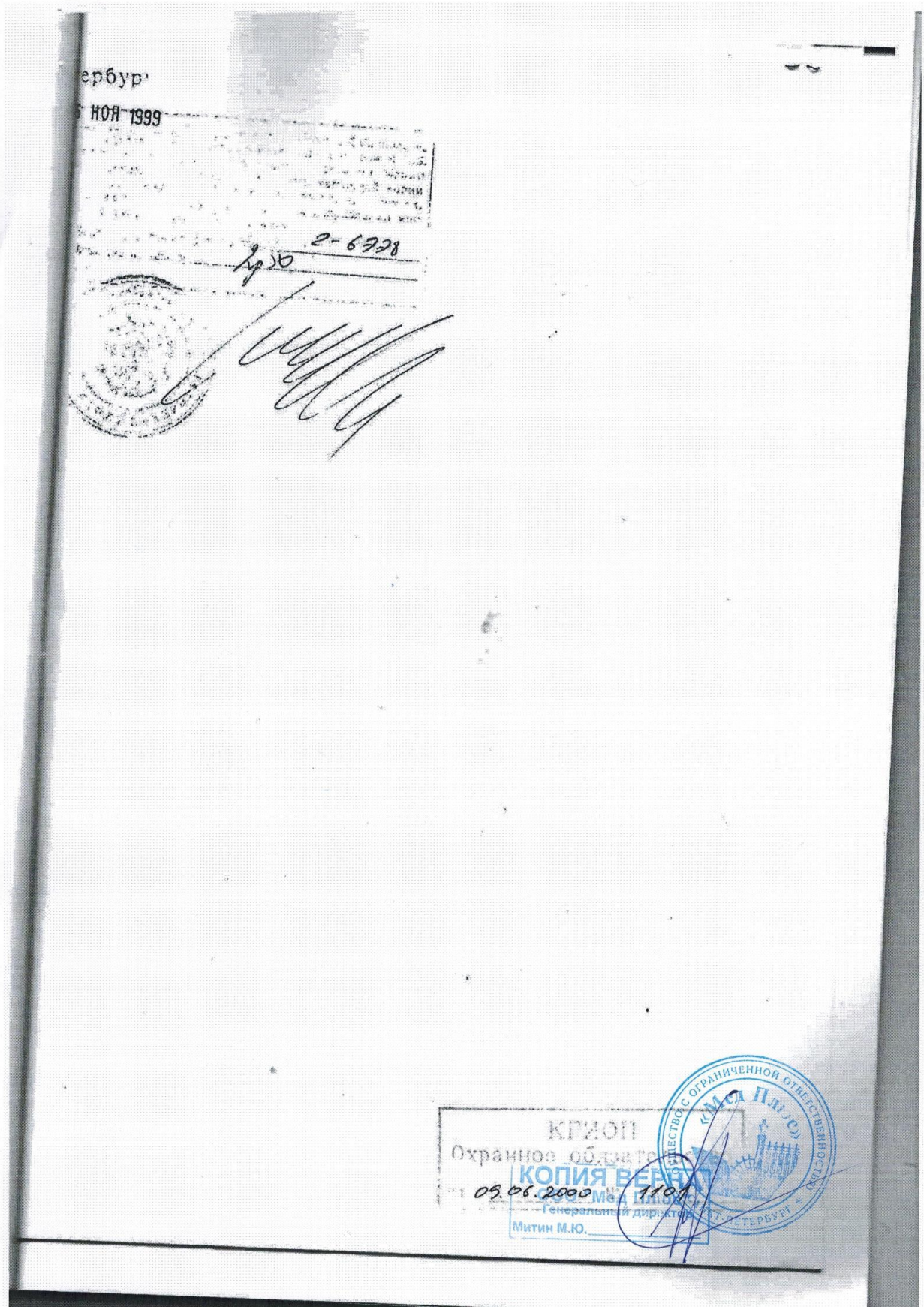


Уполномоченный специалист
Баранов И.А.

План составлен
геодезист АОЗТ "Ювента"
Грачева О.С.
М.П.
Охранное обязательство
от 09.06.2000 № 1101
"17" мая 1999 г.



Илл.42.8. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».



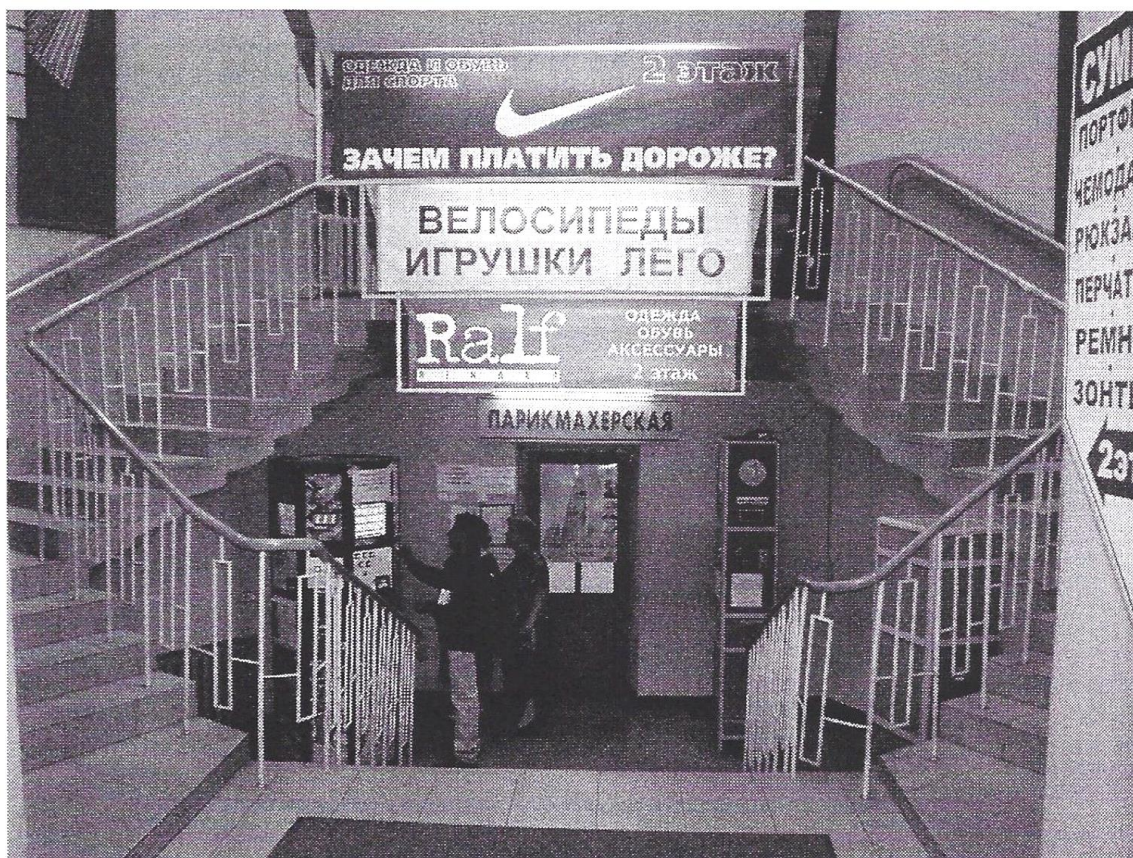
Илл.42.9. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».



Илл.43. Вид торгового зала на 1-ом этаже. Здание Калининского универмага. Техническое заключение по обследованию конструкций здания» 2005г. ООО «Воплощение».



Илл.44. Вид торгового зала на 2-ом этаже. Здание Калининского универмага. Техническое заключение по обследованию конструкций здания» 2005г. ООО «Воплощение».



Илл.45. Вид центральной лестничной клетки. Калининский универмаг. Техническое заключение по обследованию конструкций здания» 2005г. ООО «Воплощение».



Илл.45.1. Вид центральной лестничной клетки. Калининский универмаг. 2021г.



Илл.46. Дворовый фасад здания Калининского универмага. Техническое заключение по обследованию конструкций здания» 2005г. ООО «Воплощение».



Илл.47. Вход в Калининский универмаг. Центральный пилон оштукатурен и не облицован плиткой. Период с 2013 по 2015гг.

Перечень иллюстраций.

Илл.1. Карта Петербурга издания Кораблева и Сирякова. Чертил на меди А. Чайский. 1858г. План Санкт-Петербурга 1858 года. Карта из книги: "Подробный атлас Российской Империи. Составитель Н. И. Зуев." Масштаб 100 сажень в дюйме. <http://EtoMesto.ru>. (фрагмент).

Илл.2. План Санкт-Петербурга 1858 года. Карта из книги: "Подробный атлас Российской Империи. Составитель Н. И. Зуев." Масштаб 100 сажень в дюйме. Подробный атлас Российской Империи был составлен Никитой Ивановичем Зуевым (1823–1890), картографом и писателем, по поручению Господина министра Народного просвещения в 1860 году/ <http://EtoMesto.ru>. (фрагмент).

Илл.3. «План города С. Петербурга, составленный по новейшим официальным источникам». Издание. Ф.В. Щепанского (Артистическое заведение А.Ф. Маркса). План издан в 1894 г. картографическим отделением известного издательства А.Ф. Маркса. По содержанию и технике исполнения он не уступает знаменитым планам издания Ильина. Также на плане показаны и ближайшие окрестности, еще не попавшие в черту города. <http://EtoMesto.ru>. (фрагмент).

Илл.4. План Петербурга по рекогносцировке 1868 года М.И. Мусницкого. План С. Петербурга, составлен на основании плана Шуберта 1828 г. последней рекогносцировки военно-топографического депо 1858 г. издания Гидрографического департамента Морского министерства 1864 г. и рекогносцировок, произведенных в 1867, 1868 годах редактором Центрального Статистического комитета М.И. Мусницким. Исполнен в картографическом заведении А. Ильина. <http://EtoMesto.ru>.

Илл.5. Санкт-Петербург и окрестности издания Суворина. 1913 г. План является приложением к адресной и справочной книге "Весь Петербург" издания А.С. Суворина "Новое Время", и включает в оригинале 15 листов цветных карт, а также лист с условными обозначениями. Обозначены номера домов в центральной части, номера полицейских участков, почтовые, телеграфные и почтово-телеграфные отделения, пожарные части, конные и железные дороги и линии трамваев с номерами маршрутов. На водной акватории обозначены линии Финляндского легкого пароходства. <http://EtoMesto.ru>. (фрагмент).

Илл.6. План г. Петрограда исправленный на 1918 год. Издание издательства Маяк. Полное название карты: "План г.Петрограда исправленный на 1918 год. Издание издательства Маяк.". "Екатерингофское Печатное Дело". <http://EtoMesto.ru>.

Илл.7. План города Ленинграда (по районам). 1925 года. Ленинградский Гублит. составленный по новейшим официальным источникам. Второе издание. Издание государственной картографии, Ленинград, Пряжка д.5. <http://EtoMesto.ru>.

Илл.8. Перспектива Кондратьевского проспекта.1926 г. Автор: Андреевский Л.Г. Источник: из фондов ЦГАКФФД, Гр 65960. <http://pastvu.com/229499>.

Илл.9. На месте Кондратьевского жилмассива. 1926 г. территория под Кондратьевский жилмассив (архитекторы Л.М.Тверской, Г.А.Симонов, Т.Д. Каценеленбоген; 1928-1931 гг.), <http://pastvu.com/139639>.

Илл.10. Пять углов (пл. Калинина).1930 г. Подпись под фото: "Петля у Кондратьевского пр. снято 08.04.1930 г. Из архива ленинградского ТТУ. <http://pastvu.com/136368>.

Илл.11. Пять углов (пл. Калинина).1930 г. Подпись под фото: "Вагон-будка на петле у Кондратьевского проспекта.1930 г. Из архива СПб ГУП «Горэлектротранс».

Илл.12. Тверской Л. М. Руднева О. И., Бурьшкин Д. П., Аكوпова Л. Д. арх.-худ. и Каценеленбоген Н. Д. гр. инж. Проект застройки жилого квартала на Кондратьевск. пр. Ежегодник Общества архитекторов – художников. Вып. 13.Л.1930г.

Илл.13. Генеральный план застройки участка. Конкурсный проект под девизом «Даешь лифт!». 1928 г. Д.П. Бурьшкин, Л.М. Тверской, Л.Д. Аكوпова, О.И. Руднева, при участии Н.Д. Каценеленбогена. ГМИ. СПб, Инв. № 1-Б-2653-ч. Кат. №150.

Илл.14. Перспектива фасадов по Кондратьевскому проспекту. Планы 1 этажа секции жилого дома с размещением торцевых ячеек. Планы 4 этажа секции жилого дома с размещением промежуточных ячеек. Вариант с печным отоплением (2 премия). Конкурсный проект под девизом «Даешь лифт!». 1928 г. Д.П. Бурьшкин, Л.М. Тверской, Л.Д. Аكوпова, О.И. Руднева, при участии Н.Д. Каценеленбогена. ГМИ. СПб, Инв. № 1-Б-4743-ч. Кат. №152.

Илл.15. Проект застройки квартала на Кондратьевском проспекте. Из Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полюстровский пр., б/№; Жукова ул., б/№ (рег. N 3-1023 от 06.02.2013), согласованной КГИОП 04.03.2013г. Архив КГИОП, п.1729/Н-13397; Н-14434.

Илл.16. Кондратьевский жилмассив на Лесном пр. 1928 - 1931г. Ленинград (СПб). Симонов; Каценеленбоген Т. Фасады по проспекту Кондратьева. 1930-е гг. Номер в Госкаталоге:

8714959. Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный научно-исследовательский музей архитектуры имени А.В. Щусева". <http://pastvu.com/728003>.

Илл.17. Кондратьевский жилмассив. Жилые корпуса 1936 г. <http://goskatalog.ru>.

Илл.18. Кондратьевский жилмассив. Жилые корпуса 1936 г. <http://goskatalog.ru>.

Илл.19. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. 1940 г. Источник: личный архив. <http://pastvu.com/656177>.

Илл.20. Фрагмент подосновы ТГРИИ 1932 г. Из Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полюстровский пр., б/№; Жукова ул., б/№ (рег. N 3-1023 от 06.02.2013), согласованной КГИОП 04.03.2013г. Архив КГИОП, п.1729/Н-13397; Н-14434.

Илл.21. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. 1935г. Автор: Малов Источник: <http://goskatalog.ru>. Логотип «Союзфото».

Илл.22. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. 2013 г.

Илл.23. Фасад универмага на Кондратьевском проспекте. Фото 1934 г. ЦГАФФД СПб, Бр 8221.

Илл.24. Калининский универмаг Кондратьевского жилмассива. 2018 г.

Илл.25. Аэрофотоснимки с немецких разведывательных самолётов времён ВОВ. 1942 г. <http://EtoMesto.ru>.

л.26. Вид на кинотеатр "Гигант".1936г. Источник: МУАР им. Щусева. <http://pastvu.com/123704>.

Илл.27. У кинотеатра «Гигант».1943 г. В ЦГАКФФД: Ар 45531 (июнь 1943г., автор Федосеев Василий Гаврилович). <http://pastvu.com/786597>.

Илл.28. Универмаг Кондратьевского жилмассива.1946 г. Фото из серии снимков казни военных преступников на площади перед кинотеатром "Гигант", 5 января 1946 года. Источник: скан оригинальной фотографии из частного собрания. <http://pastvu.com/334957>.

Илл.29. Кондратьевский пр. дом 40 (универмаг) и дом 40 корпус 11. Фото из серии снимков казни военных преступников на площади перед кинотеатром "Гигант", 5 января 1946 года. Источник: скан оригинальной фотографии из частного собрания. <http://pastvu.com/334956>.

Илл.30. Кондратьевский пр. дом 40 (универмаг) и дом 40 корпус 11. Фото из серии снимков казни военных преступников на площади перед кинотеатром "Гигант", 5 января 1946 года. Источник: скан оригинальной фотографии из частного собрания. <http://pastvu.com/123840>.

Илл.31. Вид на жилмассив с Кондратьевского проспекта. 1949г. ЦГА КФФД СПб, Гр 83202

Илл.32. Калининский универмаг Кондратьевского жилмассива. 1949 г. Источник: иллюстрация из книги Б. М. Кирикова, М.С. Штиглиц «Архитектура Ленинградского авангарда», 2008 год. <http://pastvu.com/112795>.

Илл.33. Калининский универмаг Кондратьевского жилмассива. 2015 г.

Илл.34. Корпус 10 в примыкании к угловому универмагу. Вид со стороны улицы. 1949г. ЦГА КФФД СПб. Гр 83200.

Илл.35. Реконструированный Кондратьевский проспект 1953г. Вдали кинотеатр "Гигант" (1936 г.) Архитекторы А.И. Гегелло и Д.Л. Кричевский. Фотографы: М.А. Величко, С.П. Иванов, Л.Л. Зиверт, М.А. Мицкевич Источник: Ленинград. Виды города. М. 1954 ИздГиз. Составитель М.Е. Кунин. Подписано в печать 20.02.1954, с.182. «Санкт-Петербургские ведомости» №134(6732) от 03.08.2020 г. (С.3): <http://maps.yandex.ru>

Илл.36. Вид на универмаг Кондратьевского жилмассива. Дворовая территория (1950-ые гг.). ЦГАКФФД СПб, Бр 46923.

Илл.37. Фрагмент. Вход в полуротонду и надпись над входом «Клуб». Фасад универмага со стороны двора. Дворовая территория (1950-ые гг.). ЦГАКФФД СПб, Бр 46923.

Илл.38. Фрагмент подосновы ТГРИИ 1956г. Из Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полюстровский пр., б/№; Жукова ул., б/№ (рег. N 3-1023 от 06.02.2013), согласованной КГИОП 04.03.2013г. Архив КГИОП, п.1729/Н-13397; Н-14434.

Илл.39. Снимки города Санкт-Петербурга (в прошлом Ленинграда) и его окрестностей 17 - 18 мая 1966 года с американского разведывательного спутника. <http://EtoMesto.ru>.

Илл.40. Площадь Калинина. 1967 г. Из личного архива. <http://pastvu.com/803215>.

Илл.40.1. Фрагмент. Площадь Калинина. 1967 г. Из личного архива. <http://pastvu.com/803215>.

Илл.41. Прохожие наблюдают за тушением пожара в к/т "Гигант". 1975 г. Источник: из архива Владимира Фиглева. <http://pastvu.com/1366437>.

Илл.41.1. Фрагмент Калининского универмага с уже новой столяркой (витринные окна) без расстекловки. Пожар в к/т "Гигант". 1975 г. Источник: Из архива Владимира Фиглева. <http://pastvu.com/1366437>.

Илл.42. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

Илл.42.1. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

Илл.42.3. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

Илл.42.4. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

Илл.42.5. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

Илл.42.6. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

Илл.42.7. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

Илл.42.8. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

Илл.42.9. Охранное обязательство от 02.07.2000 №1101 между КГИОП и ООО «Вильва».

Илл.43. Вид торгового зала на 1-ом этаже. Здание Калининского универмага. Техническое заключение по обследованию конструкций здания» 2005г. ООО «Воплощение»

Илл.44. Вид торгового зала на 2-ом этаже. Здание Калининского универмага. Техническое заключение по обследованию конструкций здания» 2005г. ООО «Воплощение»

Илл.45. Вид центральной лестничной клетки. Калининский универмаг. Техническое заключение по обследованию конструкций здания» 2005г. ООО «Воплощение»

Илл.45.1. Вид центральной лестничной клетки. Калининский универмаг. 2021г.

Илл.46. Дворовый фасад здания Калининского универмага. Техническое заключение по обследованию конструкций здания» 2005г. ООО «Воплощение».

Илл.47. Вход в Калининский универмаг. Центральный пилон оштукатурен и не облицован плиткой. Период с 2013 по 2015гг.

Приложение №15 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006)

Приложение №15. Иная документация: Ситуационные схемы. Копия распоряжения КГИОП от 21.10.2019 №601-р об установлении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002г. №73-ФЗ.

Копия Лицензии МК РФ от 08.10.2018г. МКРФ 05197.

Копия Договора купли-продажи недвижимости от 02.03.2021г.

Копия кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства №78:10:0005164:2004 от 24.04.2014 г. №78/201/14-104559.

Копия акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ от 29.07.2021.

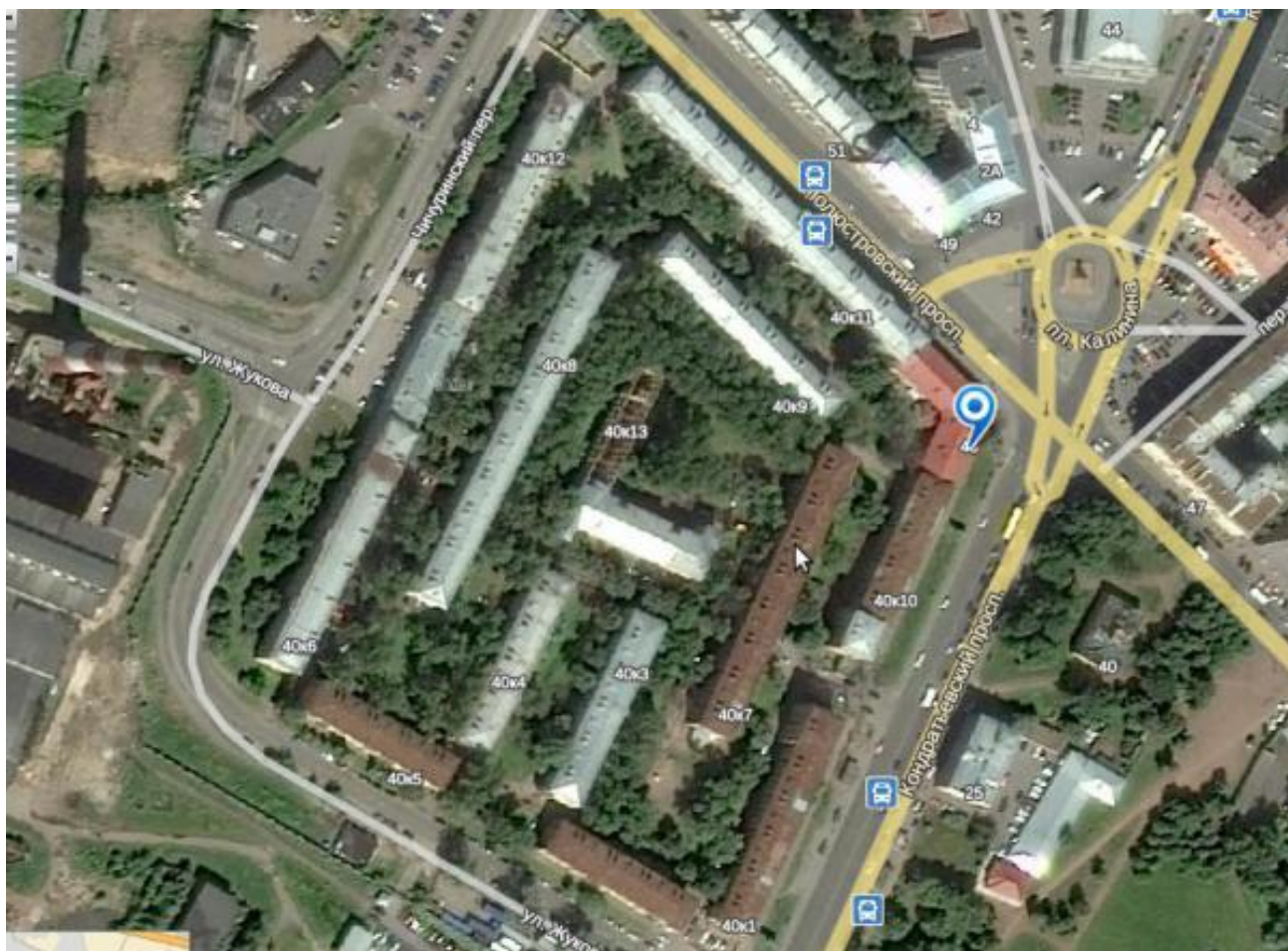


Схема Кондратьевского жилмассива по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, в который входят: жилые здания (корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) здание бывшего детского сада (Кондратьевский пр., д.40, корпус №13); здание бывшей котельной (Кондратьевский пр., д.40, корпус № 14); здание Калининского универмага (Кондратьевский пр., д.40, литера А); территория с зоной благоустройства.

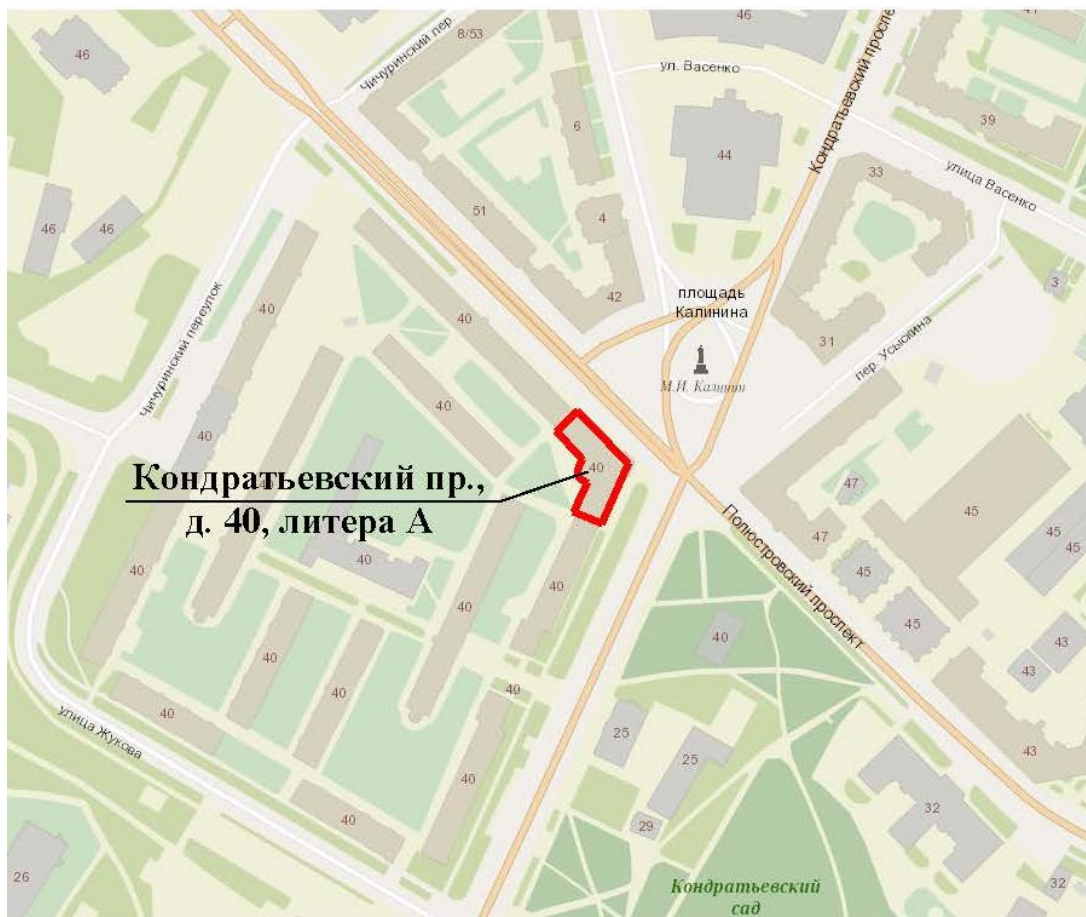


Схема расположения здания Калининского универмага.
по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А.



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

оклду

*21.10.2019**В01-р*

**Об установлении границ защитной зоны
объекта культурного наследия
регионального значения
«Кондратьевский жилмассив»
на расстоянии, отличном от расстояний,
предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1
Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ
«Об объектах культурного наследия
(памятниках истории и культуры)
народов Российской Федерации»**

В соответствии с пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), пунктом 2 Положения о принятии региональным органом охраны объектов культурного наследия решения, предусматривающего установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2016 № 1357, и на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 08.11.2018 №01-26-10194/18-0-0) с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, 40:

1. Установить границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ, согласно приложению.

2. Заместителю председателя КГИОП Михайлову А.В. обеспечить:

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

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

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

3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Михайлова А.В.

Председатель КГИОП

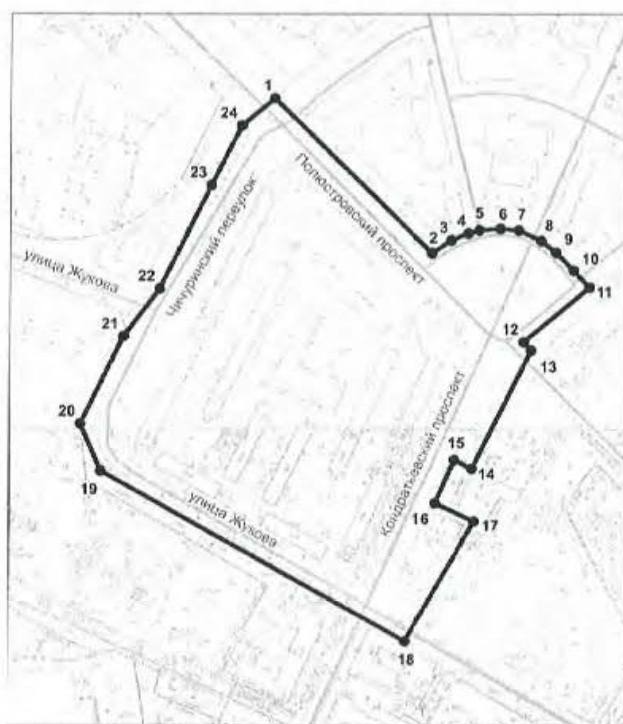


С.В. Макаров

Приложение к распоряжению КТИОП
от 21.10.2019 № 601-р

Границы защитной зоны
объекта культурного наследия регионального значения
«Кондратьевский жилмассив» (далее – объект культурного наследия) на расстоянии, отличном от
расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ

I. Графическое описание границ защитной зоны объекта культурного наследия:



Условные обозначения:

— Граница защитной зоны
объекта культурного наследия

4 ● Номер характерной точки

2. Перечень координат характерных точек границ защитной зоны объекта культурного наследия:

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (метры)	
	X	Y
1	2	3
1	98281,06	117439,31
2	98149,32	117572,16
3	98160,47	117588,16
4	98166,13	117602,87
5	98168,83	117611,99
6	98170,11	117630,31
7	98168,68	117645,32
8	98159,82	117664,41
9	98149,85	117677,37
10	98134,60	117692,16
11	98120,24	117705,12
12	98073,96	117649,82
13	98067,25	117656,47
14	97966,98	117606,32
15	97974,14	117591,19
16	97937,56	117575,00
17	97921,80	117607,96
18	97819,55	117550,04
19	97964,74	117293,39
20	98004,70	117276,20
21	98078,63	117312,08
22	98119,13	117342,55
23	98206,97	117386,06
24	98257,48	117411,46

Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 05197 от 8 октября 2018 г.

на осуществление
деятельности по сохранению объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности,
в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона
«О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ (услуг),
установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

Обществу с ограниченной ответственностью «ЕВРОДОМ»

ООО «ЕВРОДОМ»

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование),
организационно-правовая форма юридического лица, фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального
предпринимателя, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего его личность, наименование иностранного
юридического лица, наименование филиала иностранного юридического лица, аккредитованного в соответствии с Федеральным
законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»)

Основной государственный регистрационный
номер юридического лица (индивидуального
предпринимателя) (ОГРН)

1147847328716

Идентификационный номер налогоплательщика
(ИНН)

7805659769

011100

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**197022, Санкт-Петербург, ул. Инструментальная,
д. 3, лит. В, пом. 14Н, часть пом. 5**

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя),
и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок бессрочно

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№1402 от 11 ноября 2020 г.

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Первый заместитель

Министра

(должность уполномоченного лица)

(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

М.П.



Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № **МКРФ 05197** от **8 октября 2018 г.**

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

реставрация, консервация и воссоздание оснований, фундаментов, кладок, ограждающих конструкций и распорных систем;

реставрация, консервация и воссоздание металлических конструкций и деталей;

реставрация, консервация и воссоздание деревянных конструкций и деталей;

реставрация, консервация и воссоздание декоративно-художественных покрасок, штукатурной отделки и архитектурно-лепного декора;

реставрация, консервация и воссоздание конструкций и деталей из естественного и искусственного камней.

Первый заместитель
Министра

(должность уполномоченного лица)

М.П.

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

011100

КП.2

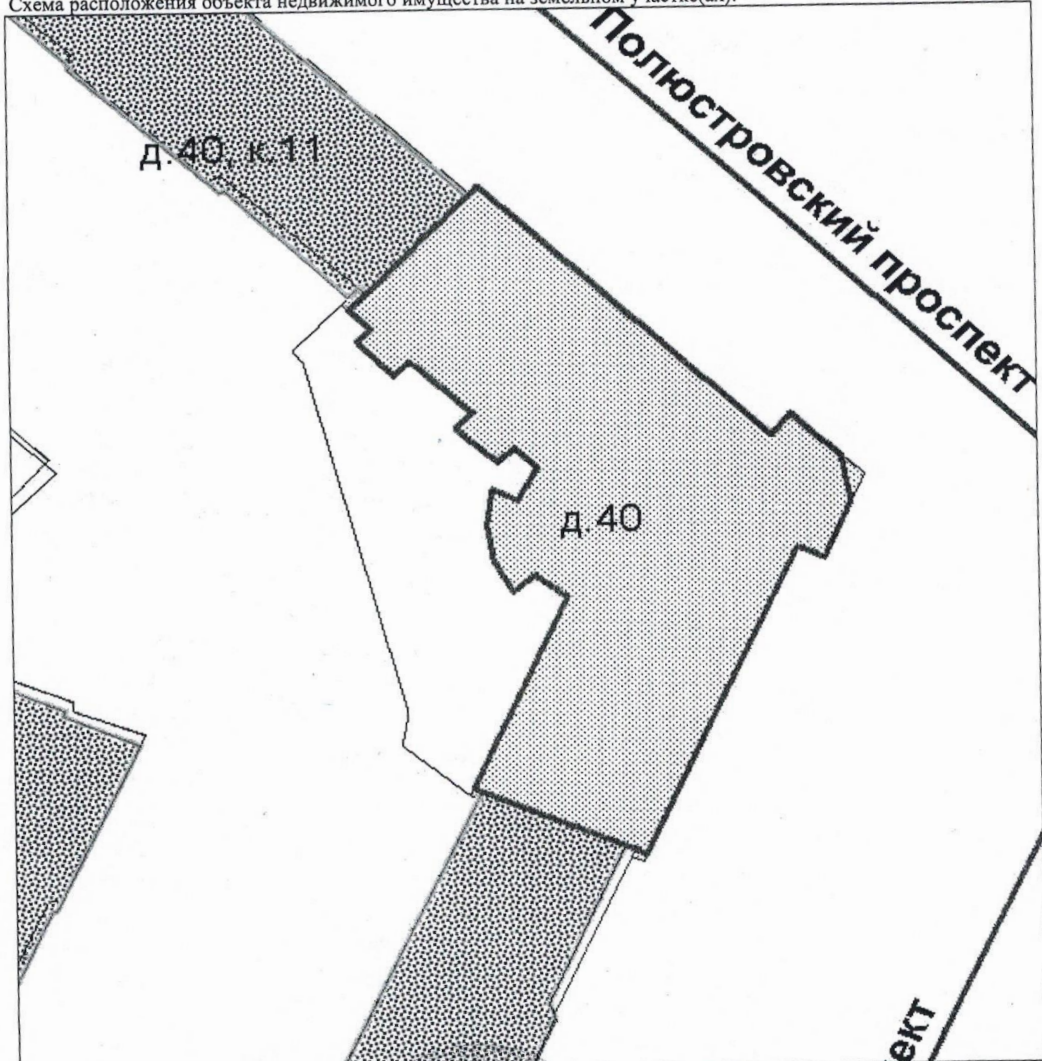
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--


Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"24" апреля 2014 г. № 78/201/14-104559
Кадастровый номер: 78:10:0005164:2004

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

ведущий технолог (полное наименование должности)	 М.П.	А. Н. Кашин (инициалы, фамилия)
---	---	------------------------------------



Митин М.Ю.

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

“ 26 ” _____ апреля _____ 20 21 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители проектной организации ООО «ЕвроДом», действующие на основании Лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №МКРФ 05197 от 08 октября 2018 г.

составили настоящий акт на предмет 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:

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», на основании распоряжения КГИОП от 27.02.2014 №10-89

(Историко-культурное значение и наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Российская Федерация
(Республика, область, район)

Санкт-Петербург

(город)

улица д. корп. лит. пом.

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание Калининского универмага является частью исторического комплекса по названию «Кондратьевский жилмассив».

Кондратьевский жилмассив, в том числе здание Калининского универмага по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. д.40 был включен в список объектов культурного наследия как выявленный объект Приказом КГИОП от 20.02.2001 №15.

Двухэтажное здание в форме буквы «Г», фасад со стороны улицы оформлен в стиле конструктивизма с витринными окнами на 1-ом и 2-ом этажах, главным акцентом здания является угловая ниша, где расположен основной вход с опорным столбом. Стены кирпичные, фундаменты ленточные бутовые, кровля металлическая по деревянным стропильным фермам и обрешетке. Фасады оштукатурены.

Собственником объекта является Общество с ограниченной ответственностью «Мед Плюс», ИНН 7816495801, место нахождения: 192102, Санкт-Петербург, ул. Садовая, д.63, лит. А на основании Договора купли-продажи б/н от 02.03.2021г.

В соответствии с распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 14.03.2014г. № 10-122 во внутренних помещениях элементы архитектурно-художественной отделки, представляющие историко-культурную ценность, отсутствуют.

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Общее состояние конструктивных элементов памятника – ограниченно-работоспособное.

б) Фундаменты (материал, конструкция, состояние, связи):

Фундаменты обследованы со стороны подвала. Фундаменты ленточные бутовые с уступами. Состояние – ограниченно-работоспособное.

в) Цоколи и отмостки около них:

Цоколь лицевого и дворового фасадов выполнен из известняковой скобы, полностью заглублен, так как уровень земли завышен многочисленными ремонтами асфальтового покрытия вокруг здания. Отмостка совмещена с асфальтовым покрытием. Во дворе отмостка разрушена. Состояние – ограниченно-работоспособное.

г) Стены наружные траверса (материал, конструкция, состояние, связи):

Наружные стены лицевого и дворового фасада кирпичные оштукатуренные. Штукатурная отделка имеет многочисленные разрушения в нижней части под окнами 1-го этажа. Штукатурка загрязнена, наблюдаются трещины, осыпание окраски. Обнаженная в местах разрушения кирпичная кладка имеет частичное вымывание шовного раствора и деструкцию кирпича. Состояние – ограниченно-работоспособное.

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

Крыша с чердачным пространством, кровельное покрытие оцинкованное по деревянным стропилам и обрешетке, водосточные трубы из оцинкованной стали. Состояние – ограниченно-работоспособное.

е) Главы, шатры, их конструкция и покрытие:

Отсутствуют.

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

Фасады оштукатурены. Декоративное убранство отсутствует.

3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Общее состояние конструктивных элементов памятника – ограниченно-работоспособное.

б) Перекрытия (сводчатые, плоские):

Перекрытие подвала и первого этажа – балочного типа. Несущими элементами являются металлические балки из рельсов, двутавров, спаренных швеллеров и Z-образных профилей. Перекрытия подвала и части первого этажа бетонные, часть перекрытия первого этажа выполнена по деревянным балкам с деревянным заполнением. Характерными повреждениями перекрытий являются трещины раскрытием до 2-х мм в штукатурных отделочных слоях вдоль несущих балок и по стыкам наборных элементов межбалочного заполнения подвального перекрытия. Состояние - работоспособное, частично – ограниченно-работоспособное.

Чердачное перекрытие деревянное выполнено подвесным к деревянным стропильным фермам. Состояние – ограниченно-работоспособное.

в) Полы:

Покрытие полов подвала выполнено из армированной цементной стяжки с последующим покрытием керамогранитом. Частично сохранились бетонные полы из осколков мраморной плитки. Полы первого этажа отделаны керамогранитом. Полы второго этажа – линолеум и ламинат. Состояние – ограниченно-работоспособное.

г) Стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи):

Внутренние стены кирпичные оштукатуренные, декоративная отделка отсутствует. На отделочном слое зафиксированы локальные повреждения в виде волосяных трещин. Состояние кирпичной кладки стен – работоспособное.

д) Столбы, колонны:

Колонны кирпичные оштукатуренные. Состояние – работоспособное.

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение:

Оконные заполнения сохранили исторические габариты, исторический рисунок переплетов сохранился на вертикальном оконном проеме лестничной клетки с дворового фасада в части здания по Полюстровскому проспекту. Окна 1-го этажа полуротонды квадратные, на одном из них сохранилась историческая расстекловка. Окна 2-го этажа полуротонды прямоугольные, на большинстве из них также сохранилась историческая расстекловка. Остальные оконные заполнения новодельные деревянные и из металлопластикового профиля.

Дверные заполнения новодельные.

Состояние – работоспособное.

ж) Лестница и крыльцо:

Главный вход оформлен на углу здания в виде глубокой ниши с пилоном, опирающимся на площадку углового крыльца. Угловое крыльцо двустороннее с двумя площадками, нижние марши частично выступают за периметр здания, ступени крыльца гранитные. В настоящее время гранитные ступени покрыты цементной стяжкой не менее 50мм толщиной с облицовкой керамической плиткой. Нижняя ступень крыльца полностью заглублена из-за повышения культурного слоя и асфальтового покрытия.

Со стороны двора у северного объема здания существуют два входа в подвал с приемками, которые имеют навесы из оцинкованного железа на металлических столбах.

Служебная лестница в торцевой части здания по Кондратьевскому проспекту двухмаршевая имеет промежуточную площадку с выходом во двор, но на отметке выше уровня двора. Для спуска выполнено временное металлическое крыльцо.

Служебная лестница в торцевой части здания по Полюстровскому проспекту имеет выход непосредственно на дворовую территорию. Крыльцо отсутствует

Центральная лестница расположена на пересечении двух объемов здания универмага, лестница трехмаршевая с центральным и двумя боковыми маршами, соединяет первый и второй этажи, имеет промежуточные площадки с выходом на 1-ый и 2-ой ярусы полуротонды. Объемно-планировочное решение центральной лестницы сохранилось историческое, бетонные ступени облицованы керамогранитной плиткой. Исторические перильные ограждения утрачены, установлены новые ограждения из алюминиевого проката.

Служебная лестница в торцевой части здания по Кондратьевскому проспекту двухмаршевая соединяет подвальный и 2-й этаж. Эта лестница выхода на чердак не имеет. Лестничная клетка полностью сохранила историческое объемно-планировочное решение. Ступени бетонные, металлическое перильное ограждение оригинальное.

Служебная лестница в торцевой части здания по Полюстровскому проспекту двухмаршевая соединяет 1-ый этаж и чердак. Лестничная клетка полностью сохранила историческое объемно-планировочное решение. Ступени бетонные, металлическое перильное ограждение не сохранилось, заменено на новое перильное ограждение из металлического окрашенного проката.

Стены служебных лестниц оштукатурены, частично окрашены масляной краской, частично побелены. Отделка в неудовлетворительном состоянии.

Состояние крылец и лестниц – работоспособное.

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

Отсутствуют.

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):

Отсутствует.

5. Виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия

Усиление фундаментов и грунтов основания.

Устройство гидроизоляции стен подвала.

Усиление конструкций перекрытия для восстановления несущей способности и обеспечения безопасной эксплуатации.

Частичная замена междуэтажных перекрытий между 1-ым и 2-ым этажами.
 Ремонт кровли.
 Усиление стропильной системы.
 Ремонт и реставрация фасадов.
 Усиление кирпичной кладки стен.
 Замена оконных и дверных заполнений по историческим образцам.
 Ремонтные работы и перепланировка помещений в пределах исторических капитальных стен в целях приспособления для современного использования.
 Обеспечение сетями инженерного оборудования.

II. Выводы:

Предполагаемые к выполнению указанные виды работ **не оказывают** влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

III. Подписи сторон:

Представители проектной организации:

Руководитель организации



(Подпись)

М.А. Синякин

(Ф.И.О. полностью)

Главный инженер проекта

(Подпись)

В.А. Беликов

(Ф.И.О. полностью)

Место печати