

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, литера А (Круглый пер., д. 1-3)

Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург

«2» декабря 2020 года

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «20» октября 2020 г по «2» декабря 2020 г

Заказчик: Алмакаев А.И.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Зайцева Д.А.

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

Хорликов Алексей Петрович, образование высшее, закончил Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. Факультет теории и истории искусства. Стаж работы 31 год. Место работы – ООО «АВЕРО ГРУП». Искусствовед. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (приказ МКРФ №78 от 31.01.2018 г.);

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Зайцева Дарья Александровна, образование высшее (Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1999 г.), искусствовед, стаж работы 17 лет, место работы – ООО «Коневские Реставрационные Мастерские». Искусствовед. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (приказ МКРФ № 996 от 25.08.2020 г.);

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного;
- 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.

Калинин Валерий Александрович, образование высшее, закончил Санкт-Петербургский Политехнический Университет имени Петра Великого, инженер-строитель, стаж работы 18 лет, главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр» (СПб). Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (приказ МКРФ №2032 от 25.12.2019 г.);

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

«2» декабря 2020 г. _____ Хорликов А.П. (председатель экспертной комиссии)

«2» декабря 2020 г. _____ Зайцева Д.А. (отв. секретарь экспертной комиссии)

«2» декабря 2020 г. _____ Калинин В.А. эксперт

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы:

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

Объект государственной историко-культурной экспертизы:

– проектная документация, обосновывающая проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, литера А (Круглый пер., д. 1-3) предусмотренных проектной документацией «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части устройства эксплуатируемой кровли части здания по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер. д.5, литера А», выполненная в 2020 г. ООО «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ЛИТЕЙНАЯ ЧАСТЬ-91». ШИФР 01/07-2018.

Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, литера А (Круглый пер., д. 1-3) предусмотренных проектной документацией «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части устройства эксплуатируемой кровли части здания по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер. д.5, литера А», выполненной в 2020 г. ООО «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ЛИТЕЙНАЯ ЧАСТЬ-91». ШИФР 01/07-2018, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Перечень материалов, предоставленных экспертам:

- Задание КГИОП от 24.05.2016 № 2-6266 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (приспособление для современного использования нежилого помещения);

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Зайцева Д.А.

- Распоряжение КГИОП №10-169 от 5.04.2013 Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды»;
- План границ объекта культурного наследия утвержден КГИОП 20.03.2002;
- Охранное обязательство № 13131 от 17.07.2014;
- Документ о государственной регистрации права (выписка ЕГРН) от 9.01.2013 и 10.01.2013;
- Судебное решение № 2-1015/12 от 27.08.2012;
- Кадастровый паспорт. Планы ПИБ;
- проектная документация «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части устройства эксплуатируемой кровли части здания по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер. д.5, литера А», выполненная в 2020 г. ООО «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ЛИТЕЙНАЯ ЧАСТЬ-91». ШИФР 01/07-2018.

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы (при значительном количестве документов и литературы их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения

- Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ;
- Постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе" от 15 июля 2009 г. № 569;
- Постановление Правительства РФ "О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе" от 4 сентября 2012 г. № 880; -Закон Санкт-Петербурга от 20 июня 2007 г. № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге".
- Распоряжение КГИОП №10-169 от 5.04.2013 Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды».
- План границ объекта культурного наследия утвержден КГИОП 20.03.2002.
- Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Справочник/ Под ред. Б.М. Кирикова. - СПб., 1996.
- Георги И.Г. Описание российского императорского столичного города Санкт- Петербурга. СПб., 1794.
- Городские имена сегодня и вчера. Петербургская топонимика. Справочник-путеводитель. СПб., 1997.
- Зодчие Санкт-Петербурга XIX - начала XX века / Сост. В.Г. Исаченко. СПб., 1998.
- Зуев Г.И. Течет река Мойка. М.-СПб., 2012.
- Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов. Справочник. – СПб., 2001.
- Калугин В.К. Рынки Петербурга. СПб., 2000.
- Лукомский Г.К. Старый Петербург. Прогулки по старинным кварталам столицы. Пг., 1917.
- Цылов Н. Атлас 13-ти частей Санкт-Петербурга. - СПб., 1849.
- Петров П.Н. «История Санкт-Петербурга с основания города», СПб., 1884.
- Пыляев М.И. Старый Петербург. СПб., 1889.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Зайцева Д.А.

- ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, д.240.
- КГИОП. Реставрация здания бывших торговых лавок при Круглом рынке. Проектно-производственная фирма «Традиция». Санкт-Петербург, Аптекарский пер., 5. СПб., 1995.

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

В рамках настоящей экспертизы проведены следующие исследования:

– *архивно-библиографические исследования*. В процессе работы по сбору архивных и библиографических данных по объекту историко-культурной экспертизы были изучены фонды ЦГИА СПб и библиографические материалы. На основании данных материалов была составлена историческая справка (Приложение 1. Историческая справка), альбом иконографии (Приложение 2. Историческая иконография);

С целью проверки наличия и состояния на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы особенностей, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия, проведен визуальный осмотр и выполнена фотофиксация здания (материалы фотофиксации представлены в Приложении 3).

Приведен утвержденный КГИОП перечень особенностей (элементов) объекта, подлежащих обязательному сохранению, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия (Приложение 4).

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы на новой крыше выполнена эксплуатируемая остекленная терраса.

При составлении акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы проанализированы материалы проекта «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части устройства эксплуатируемой кровли части здания по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер. д.5, литера А», выполненный в 2020 г. ООО «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ЛИТЕЙНАЯ ЧАСТЬ-91». ШИФР 01/07-2018.

Проект рассмотрен экспертами с точки зрения соответствия требованиям государственной охраны выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, литера А (Круглый пер., д. 1-3) и его соответствия с уже выполненными работами.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

Общие положения:

«Торговые ряды», расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, литера А (Круглый пер., д. 1-3) являются выявленным объектом культурного наследия на основании приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001.

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды» утвержден распоряжением КГИОП №10-169 от 5.04.2013.

Исторические сведения (подробнее см. Приложение 1)

Строительная история рассматриваемого здания тесным образом связана с находящимся рядом Круглым рынком.

Первый деревянный рынок появился здесь на правом берегу реки Мойки еще в 1716 году. В 1737 году грандиозный пожар уничтожил первый деревянный рынок и все окружающие постройки. После пожара, началось медленное восстановление и формирование рассматриваемого, и соседних кварталов, длившееся всю вторую половину XVIII века. В 1782 году на месте сгоревшего рынка строится новый каменный рынок по проекту архитектора Джакомо Кваренги. Новый рынок быстро стал местом притяжения не только покупателей, но и торговцев. Не удивительно, что напротив рынка в конце XVIII века возникли каменные торговые ряды.

Рассматриваемое двухэтажное угловое здание торговых рядов было построено в конце XVIII века. Постройка представляла собой довольно протяженное здание. Вдоль первого этажа располагалась галерея с полуциркульными арками на пилонах. Небольшие прямоугольные окна располагались по всей длине второго этажа. Гладко оштукатуренные фасады имели лаконичный декор: простой выступающий поясок, проходящий под окнами второго этажа. В таком виде здание сохранялось до второй половины XIX века.

К 1875 году торговые ряды являлись собственностью нескольких владельцев. В этот период угловая часть дома, принадлежащая купцу Ф.К.Соколову, была перестроена по проекту архитектора Н.Ф.Монтандра. Угловую часть торговых рядов предполагалось оформить в стиле эпохи ренессанс. Арочные проемы галереи заполнялись тройными полуциркульными окнами с декоративными наличниками и замковыми камнями. Им соответствовали тройные окна с арочным завершением во втором этаже. Стены второго этажа должны были быть надстроены. Прямой угол здания срезался и в нем устраивался главный вход. Под карнизом предполагалось протянуть аркатурный поясок. Легкой железной решеткой с тумбами обрамлялась крыша. Проектом предусматривалось также изменение планировки дома: уничтожались наружные сходы в подвал, в первом этаже устраивались капитальные стены и лестница, ведущая от вновь пробиваемого входа с Аптекарского переулка на второй этаж.

Данный проект, в целом, был осуществлен, и эта угловая часть торговых рядов приобрела новое архитектурное решение. Правда, в процессе перестройки стены второго этажа не были надстроены. Несколько изменился декор. Над угловым входом устроили балкон и изменили форму проема на арочный. Над входом с Аптекарского переулка сделали козырек.

Следующие два строительных этапа относятся к началу XX века. В этот период центральная часть торговых рядов принадлежала мещанке Анисье Ивановне Гладковой. Для нее в 1904-1905 годах гражданский инженер И.Н.Иванов перестроил левую часть здания, заменив часть старых сводов в подвале на новое перекрытие. Сразу же после этого в 1905-1907 годах центральная часть торговых рядов надстраивается мансардами по проекту архитектора И.П.Макарова и гражданского инженера И.Н. Иванова.

Вследствие появления мансарды была усилена капитальная стена, отделяющая надстроенную часть от не надстроенной части. Появилась вторая брандмауэрная стена.

В результате этого, сформировался центральный объем здания, отделенный от углового и надстроенного объемов стенами.

Следующие строительные этапы здания связаны с советским периодом. В 1920-х годах постройку приспособили под коммунальные квартиры. Были заложены галереи первого этажа здания. Их переделали в оконные и дверные проемы.

В первой половине XX века крайнюю юго-западную секцию бывших торговых рядов надстроили третьим этажом. Возник новый изолированный объем здания, отделенный капитальной стеной от мансарды, искаживший исторический облик здания.

В 2001 году объем чердака над угловой частью здания был приспособлен под жилые помещения с сохранением скатной крыши.

В 2009 году была проведена реконструкция рассматриваемой трехэтажной части здания с приспособлением для современного использования под гостиницу.

Обоснование заключения государственной историко-культурной экспертизы

Предоставленная проектная документация «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части устройства эксплуатируемой кровли части здания по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер. д.5, литера А», выполненная в 2020 г. ООО «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ЛИТЕЙНАЯ ЧАСТЬ-91». ШИФР 01/07-2018.

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:

Том 1. Раздел 1. Предварительные работы.

Исходно-разрешительная документация. Шифр 01/07-2018-ИРД.

Фотофиксация. Шифр 01/07-2018-ФФ.

Том 2. Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Архитектурные обмеры. Шифр 01/07-2018-ОЧ.

Отчет по результатам обследования технического состояния несущих

и ограждающих конструкций части кровли здания. Шифр 01/07-2018-ОБ.

Том 3. Раздел 3. Проектная документация.

Общая пояснительная записка. Шифр 01/07-2018-ПЗ.

Архитектурно-строительные решения. Шифр 01/07-2018-АС.

Проектом предполагаются архитектурно-планировочные решения:

Устройство остекленной эксплуатируемой террасы.

Решения, предлагаемые в рассматриваемой проектной документации приняты на основании результатов обследования конструкций здания:

Фундаменты. По данным технического обследования фундаменты в доме ленточные бутовые. Общий вывод по фундаментам – состояние работоспособное.

Стены. Конструктивная схема здания бескаркасная, с несущими продольными и поперечными стенами. Кладка наружных и внутренних стен выполнена из красного кирпича на известково-песчаном растворе. Визуальным осмотром установлена, в целом, прочная кладка с достаточной связью кирпича раствором в рассматриваемом здании.

Перекрытия. Сводчатые и плоские. Покрытие в границах проектирования выполнено по стропильной системе из металлических балок в процессе строительства здания гостиницы в 2009 г. Состояние работоспособное.

Крыша. Рассматриваемая часть крыши выполнена по стропильной системе из металлических балок в процессе строительства здания гостиницы в 2009 году. Участок плоской кровли примыкающий к зданию гостиницы выполнен по железобетонному перекрытию. Состояние работоспособное.

Перегородки. Перегородки кирпичные и гипсокартонные. Состояние удовлетворительное.

Полы. Полы в здании новые с разным покрытием. Состояние удовлетворительное.

Заполнения оконных и дверных проемов. – Заполнения дверных проемов металлопластиковые и деревянные. Оконные заполнения – стеклопакеты с деревянными переплетами. Состояние удовлетворительное.

Предметы ДПИ в здании отсутствуют.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы на новой крыше выполнена эксплуатируемая терраса со стеклянной кровлей по самонесущим алюминиевым профилям. Остекленная терраса опирается на конструкцию парапета кровли и несущую стену здания гостиницы, не являющейся объектом культурного наследия. Терраса расположена на железобетонной плите перекрытия. Стеклопанельная кровля террасы выполнена в виде излома, но в целом сохраняет скатный характер крыши, характерный для всего здания. Остекление существующей террасы осуществляется через светопрозрачную кровлю.

Все осуществленные строительные-монтажные работы не затрагивают исторические несущие конструкции здания. Предметом охраны являются исторические габариты двух-трех этажного здания. Габариты и форма новой крыши, выполненные во время строительства здания гостиницы, не являются предметом охраны. Историческое объемно-планировочное решение здания в габаритах капитальных стен по венчающий карниз не было нарушено. Осуществленные работы полностью совпадают с рассматриваемой в данной государственной историко-культурной экспертизе проектной документацией, за исключением новой кирпичной брандмауэрной стены, предлагаемой в проекте. С целью минимизации визуального восприятия рассматриваемой террасы, и отделения новой не исторической части крыши от скатной крыши со слуховыми окнами, являющейся предметом охраны, проектом предлагается сделать дополнительную ограждающую, кирпичную, оштукатуренную стену.

Выполненные архитектурно-строительные решения не противоречат предмету охраны объекта культурного наследия. Данные работы и уточняющая их представленная проектная документация соответствуют заданию КГИОП (Приложение 6), не противоречат действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия и не нарушают (сохраняют без изменений) предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», (Приложение 4).

Рассматриваемый проект и осуществленные работы выполнены в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федеральный закон №73-ФЗ от 25.06.2002. «Об объектах культурного наследия»;
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению ОКН. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменением N 1)»;
- СНиП 3.01.01-85* «Организация строительного производства»;
- СНиП III-4-80* «Техника безопасности в строительстве»;
- СП 48.13330.2011 «Организация строительства»;
- ГОСТ 21.1101-2013 Система проектной документации на строительство. Основные требования к проектной и рабочей документации. Основные нормативы и указания, используемые при разработке»;
- СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве, ч. 1.»;
- СНиП 12-04-2004 «Безопасность труда в строительстве, ч. 2.»;
- Постановление правительства РФ от 16 февраля 2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию».

В состав проектной документации по приспособлению включены разделы по архитектурным и конструктивным решениям, а также техническое обследование несущих конструкций объекта.

Все работы выполнены в соответствии с технологией работ, предусмотренных, в составе, этапов процесса реализации проекта приспособления объекта, под современное использование.

Таким образом, предусмотренные проектные решения и выполненные работы направлены на максимальное сохранение здания и приспособление его для современного использования.

Анализ проектной документации показал, что представленные в ней решения:

- соответствуют требованиям законодательства в области охраны объектов культурного наследия;
- разработаны на основании действующей лицензии Министерства культуры Российской Федерации;
- выполнены на основе комплексных научных исследований и предпроектных изысканий;
- направлены на создание условий для современного использования объекта культурного наследия;
- рассмотренные проектные решения и выполненные работы не нарушают предмета охраны объекта;
- проектные предложения выполнены на должном уровне.

Вывод: проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, литера А (Круглый пер., д. 1-3) «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части устройства эксплуатируемой кровли части здания по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер. д.5, литера А», выполненный в 2020 г. ООО «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ЛИТЕЙНАЯ ЧАСТЬ-91». ШИФР 01/07-2018, соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение)

2.11.2020 г.

(подписано усиленной квалифицированной подписью) _____ Хорликов А.П.
(подпись эксперта)

(подписано усиленной квалифицированной подписью) _____ Калинин В.А.
(подпись эксперта)

(подписано усиленной квалифицированной подписью) _____ Зайцева Д.А.
(подпись эксперта)

Перечень приложений к заключению экспертизы:

1. Историческая справка
2. Историческая иконография
3. Фотофиксация объекта
4. Перечень предмета охраны
5. План границ ОКН
6. Копии правоустанавливающих документов
7. Договоры на проведение государственной, историко-культурной экспертизы
8. Протоколы организационных собраний экспертной комиссии

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Зайцева Д.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, литера А (Круглый пер., д. 1-3)

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Территория, на которой расположено данное здание, находится в исторической части города на пересечении Аптекарского и Круглого переулков. Формирование квартала, на котором расположена рассматриваемая постройка происходило в конце XVIII века.

Двухэтажное угловое здание торговых лавок было построено в период 1780-1790-х годов (здесь и далее см. схему строительной истории здания) (илл.1). Постройка представляла собой довольно протяженное здание. Вдоль первого этажа располагалась галерея с полукруглыми арками на пилонах. В таком виде здание сохранялось до второй половины XIX века.

К 1875 году торговые лавки являлись собственностью нескольких владельцев. В этот период угловая часть дома, принадлежащая купцу Ф.К.Соколову, была перестроена по проекту архитектора Н.Ф.Монтандра. Арочные проемы галерей этой части здания частично закладывались и превращались в оконные (илл.3,4,6).¹ Была также усилена и брандмауэрная стена, отделяющая угловой объем от остального дома.

Следующие два строительных этапа относятся к началу XX века. В 1904-1905 годах гражданский инженер И.Н.Иванов перестроил левую часть здания, заменив часть старых сводов в подвале на новое перекрытие (илл.16,17).² Сразу же после этого в 1905-1906 годах левая часть лавок надстраивается мансардным этажом по проекту гражданского инженера И.П.Макарова (илл.2,10).³ Вследствие появления мансарды была усилена капитальная стена, отделяющая надстроенную часть от не надстроенной. Появилась вторая брандмауэрная стена. В результате этого сформировался центральный объем, отделенный от углового и надстроенного объемов стенами (илл.7-9).

¹ РГИА, ф.1293, оп.113, д.183. 1875 г. Дело об одобрении перестройки каменных двухэтажных лавок.

² Б.М.Кириков. Архитекторы-строители Санкт-Петербург, середины XIX – начала XX веков. СПб., 1996, С.143.

³ Б.М.Кириков. Указ. соч. С.204.

Следующие строительные этапы здания связаны с советским периодом. В 1920-х годах постройку приспособили под коммунальные квартиры. Были заложены галереи первого этажа здания. Их переделали в оконные и дверные проемы.

В первой половине XX века крайнюю юго-западную секцию бывших торговых рядов надстроили третьим этажом. Возник новый изолированный объем здания, отделенный капитальной стеной от мансарды, искаживший исторический облик здания.

В 2001 году объем чердака над угловой частью здания был приспособлен под жилые помещения с сохранением скатной крыши.

В 2009 году была проведена реконструкция рассматриваемой трехэтажной части здания с приспособлением для современного использования под гостиницу.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ИСТОЧНИКИ

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Справочник/ Под ред. Б.М. Кирикова. - СПб., 1996.
2. Георги И.Г. Описание российского императорского столичного города Санкт-Петербурга. СПб., 1794.
3. Городские имена сегодня и вчера. Петербургская топонимика. Справочник-путеводитель. СПб., 1997.
4. Зодчие Санкт-Петербурга XIX - начала XX века / Сост. В.Г. Исаченко. СПб., 1998.
5. Зуев Г.И. Течет река Мойка. М.-СПб., 2012.
6. Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов. Справочник. – СПб., 2001.
7. Калугин В.К. Рынки Петербурга. СПб., 2000.
8. Лукомский Г.К. Старый Петербург. Прогулки по старинным кварталам столицы. Пг., 1917.
9. Цылов Н. Атлас 13-ти частей Санкт-Петербурга. - СПб., 1849.
10. Петров П.Н. «История Санкт-Петербурга с основания города», СПб., 1884.
11. Пыляев М.И. Старый Петербург. СПб., 1889.

АРХИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

РГИА, ф.1293, оп.113, д.183.

ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, д.240.

КГИОП. Реставрация здания бывших торговых лавок при Круглом рынке. Проектно-производственная фирма «Традиция». Санкт-Петербург, Аптекарский пер., 5. СПб., 1995.

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, литера А (Круглый пер., д. 1-3)

ИСТОРИЧЕСКАЯ ИКОНОГРАФИЯ

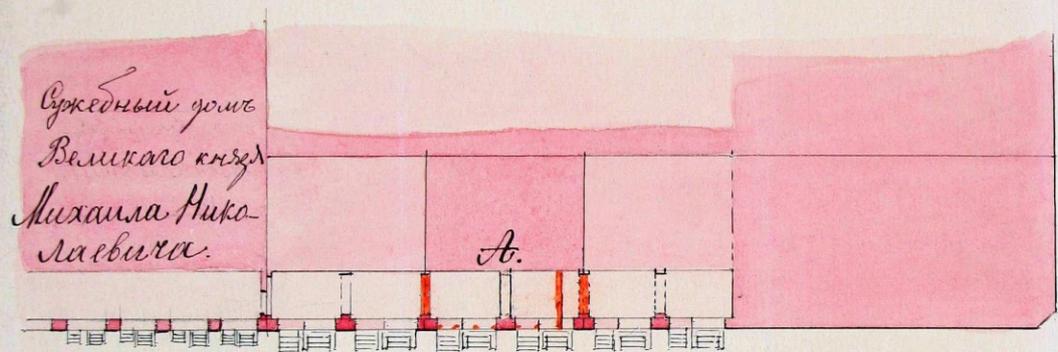


Ил.1 План столичного города Санкт-Петербурга.
(План Ф. Шуберта). 1828.
Фрагмент.

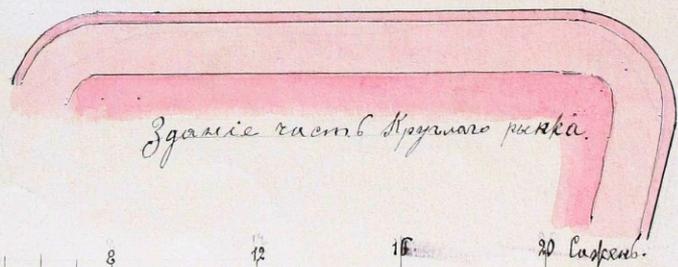
Планъ

Части местности Круглый и Аптекар-
ской переул., съ показаніемъ нѣ задѣлки гал-
лерей, въ лавкѣ Анисьи Ивановны

Гладковой
подъ лит. А.



К р у г л ы й п е р е у л .

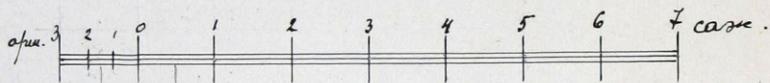
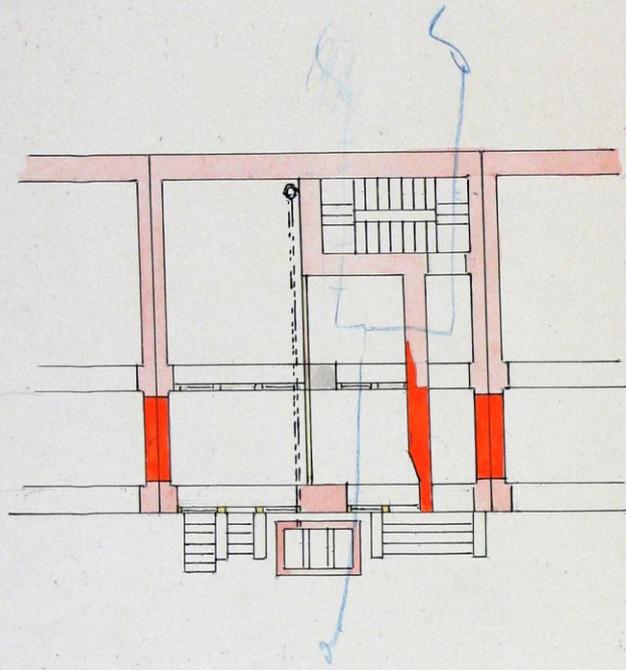


Илл.2 План части местности Круглого и Аптекарского переулков с показанием лавки Анисьи Ивановны Гладковой.
ЦГИА СПб., Ф.513, Оп.102, Д.240, Л.101об.

Планъ лавки и разрезъ

С.Петербургской мящанки Анисьи
Ивановны Гладковой Адмиралтейской
части 1^{го} участка по Круглому пер. №3.

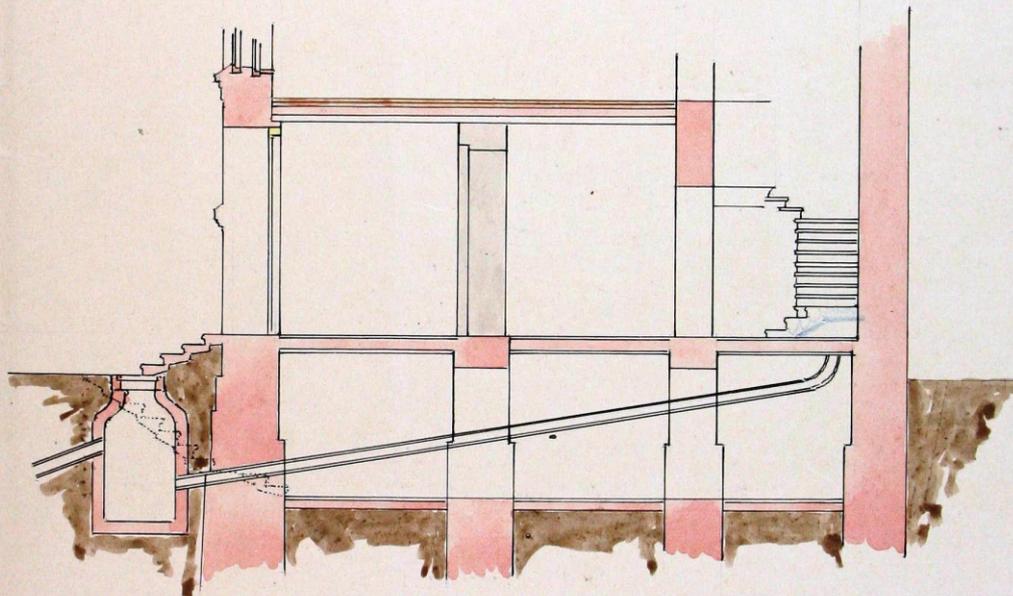
Планъ 1^{го} этажа.



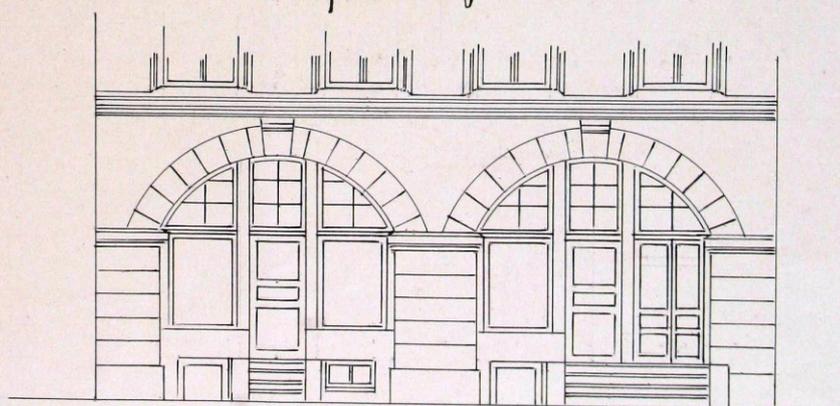
Гражданскій инженеръ
16^{го} Мая 1905г. Ив. Ивановъ.

Илл.3 План лавки и разрезъ. План 1-го этажа.
Гражданский инженер И.Н. Иванов. 1905.
ЦГИА СПб., Ф.513, Оп.102, Д.240, Л.102об.

Разрѣзъ по линіи а-б.



фасадъ.



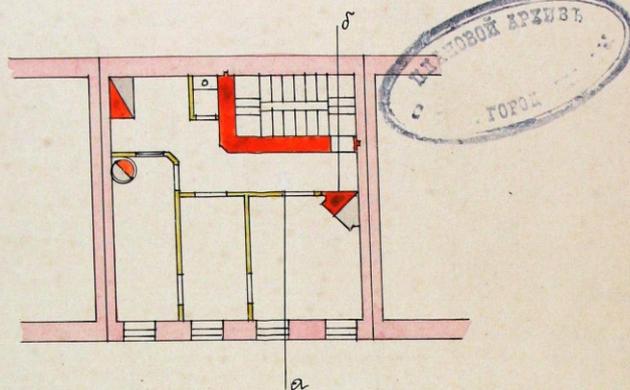
Илл.4 Разрез по линии а-б. Фасад.
Гражданский инженер И.Н. Иванов. 1905.
ЦГИА СПб., Ф.513, Оп.102, Д.240, Л.103.

Иванов

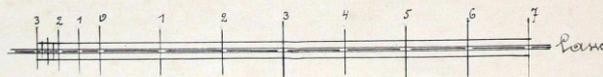
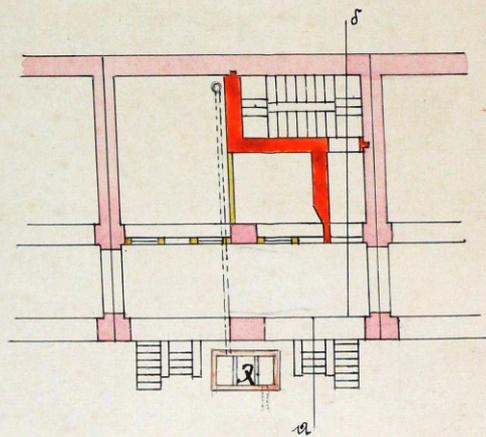
План лавки и разрез

в Петербургской лавчани Анисии Ивановны Сладковой
Адмиралтейской части 1^{го} участка по Невскому переулку №3.

План 2^{го} этажа.



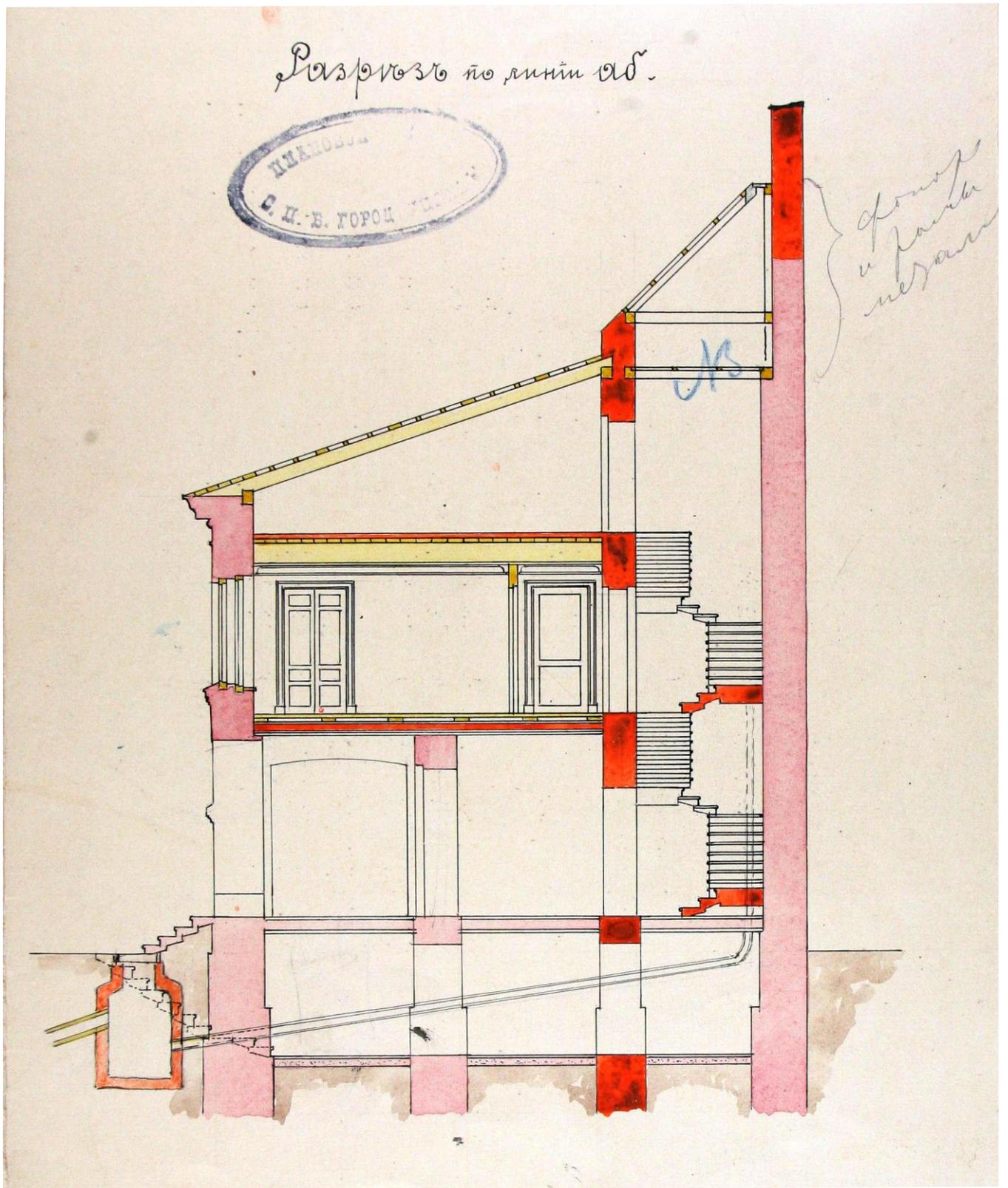
План 1^{го} этажа.



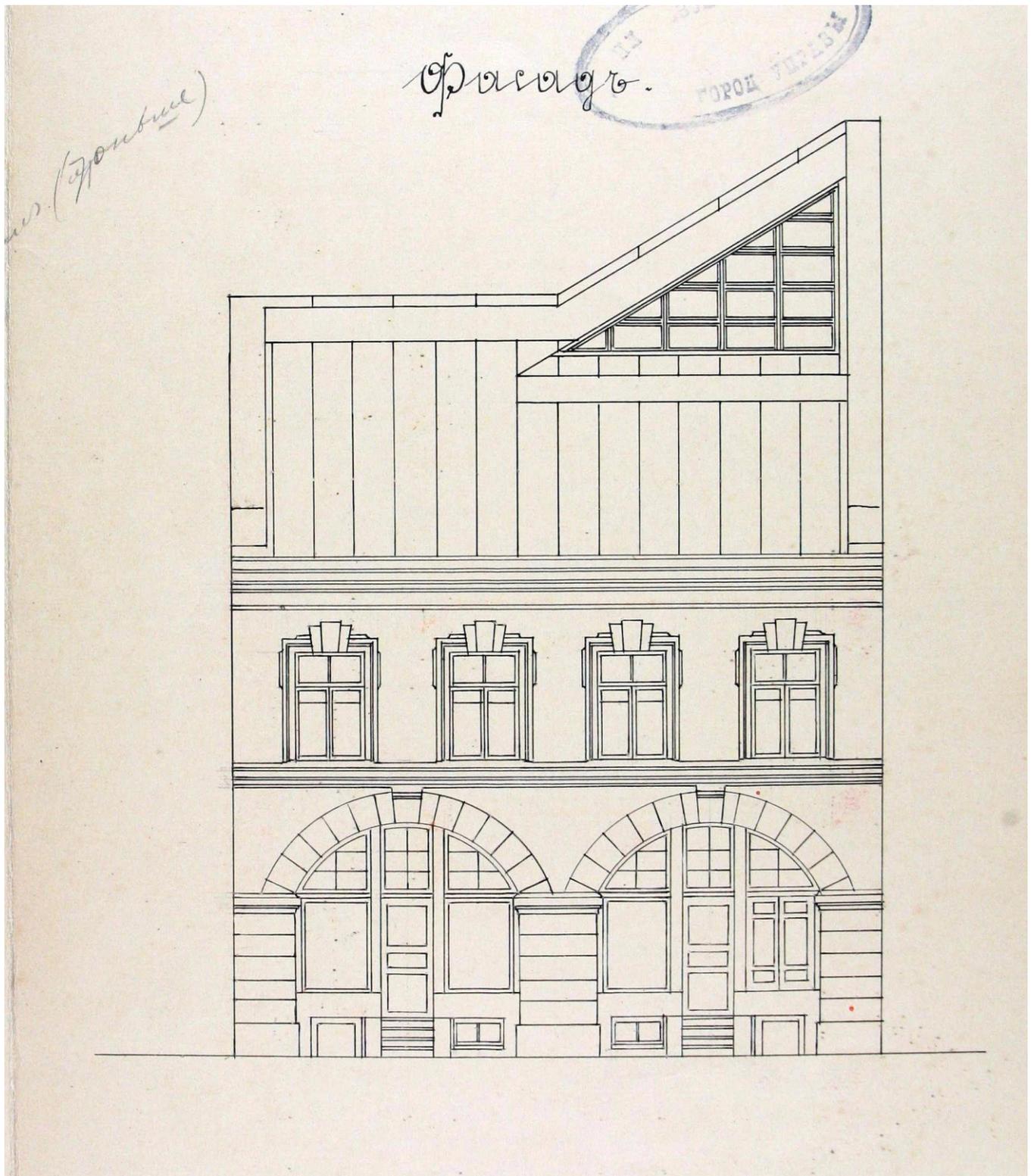
6^{го} Октября 1904г.

Гражданский инженер
И. Н. Иванов

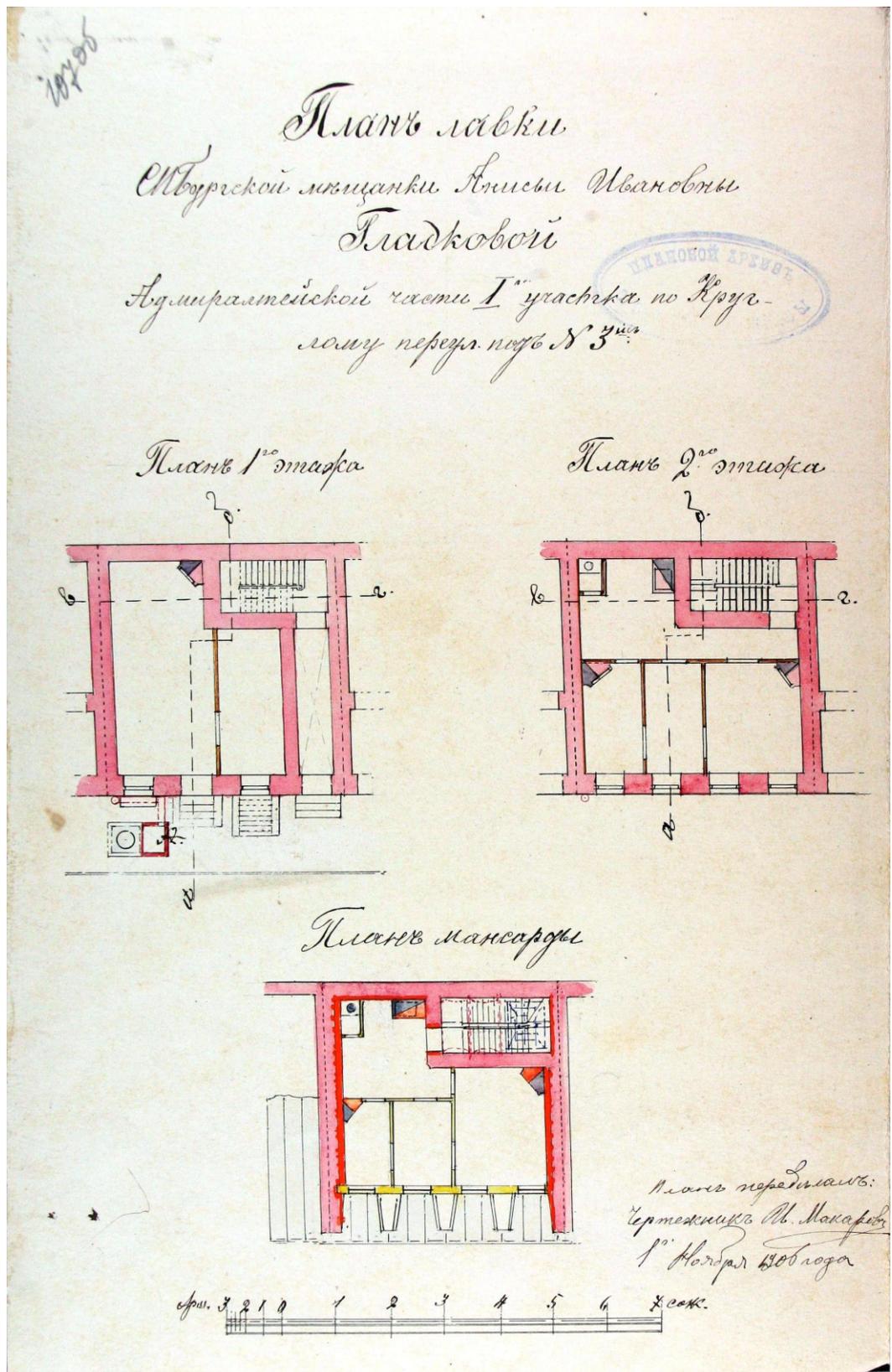
Илл.5 План лавки и разрез. Планы 1-го и 2-го этажей.
Гражданский инженер И.Н. Иванов. 1904.
ЦГИА СПб., Ф.513, Оп.102, Д.240, Л.104 об.



Илл.6 Разрез по линии а-б.
Гражданский инженер И.Н. Иванов. 1905.
ЦГИА СПб., Ф.513, Оп.102, Д.240, Л.105.

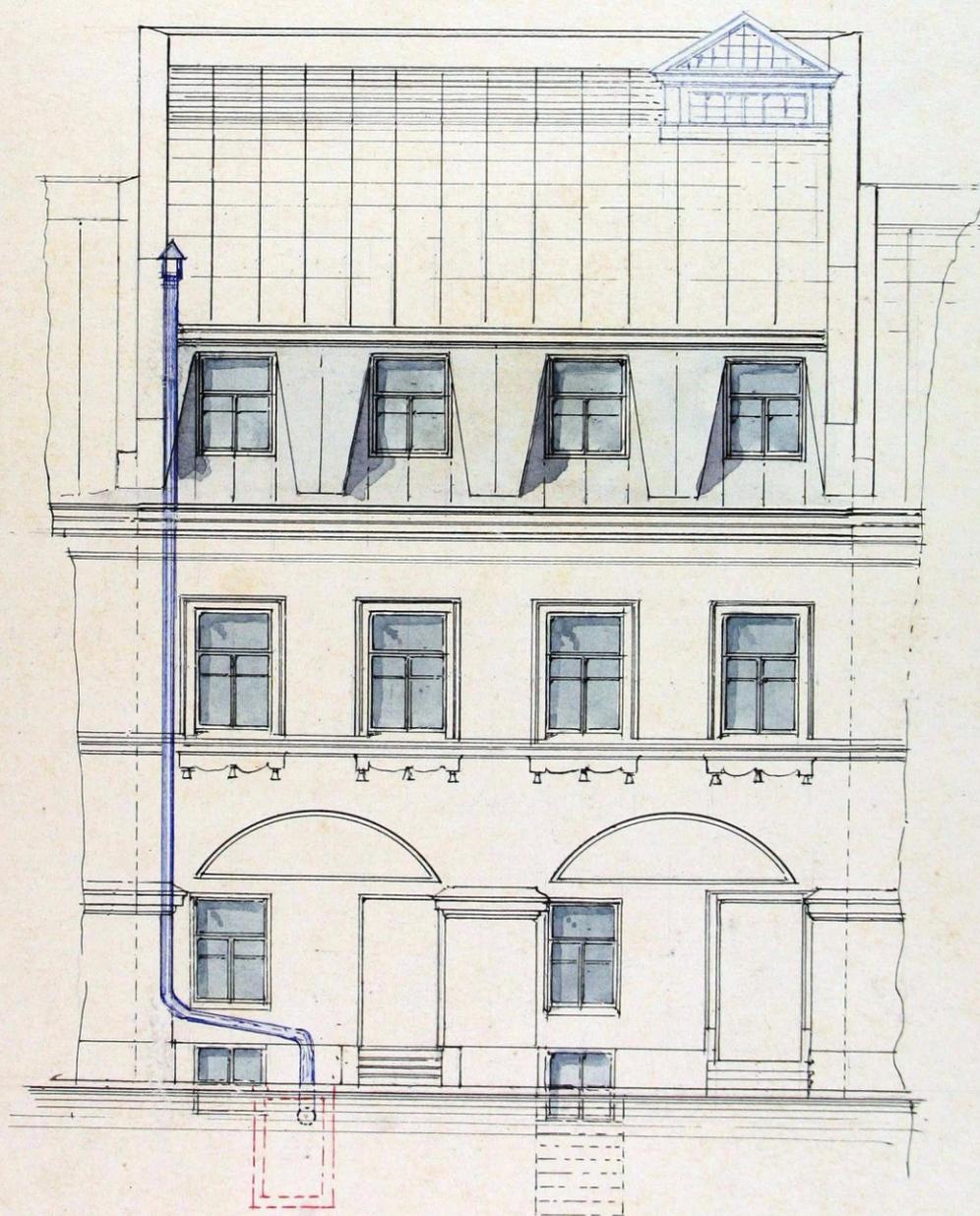


Илл.7 Фасад.
Гражданский инженер И.Н. Иванов. 1905.
ЦГИА СПб., Ф.513, Оп.102, Д.240, Л.106.

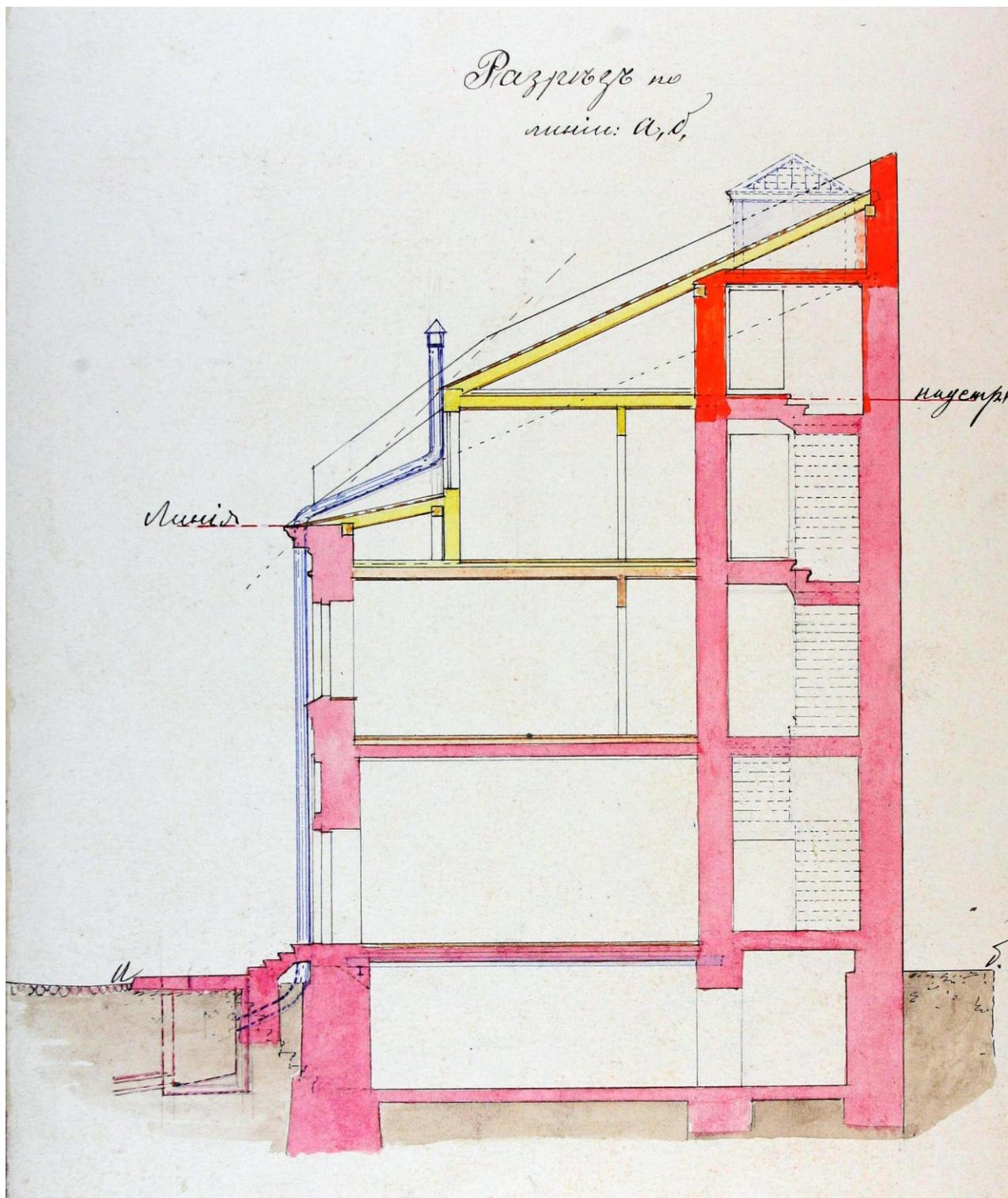


Илл.8 План лавки Санкт-Петербургской мещанки Анисьи Ивановны Гладковой. Планы 1-го, 2-го этажей и мансарды. Архитектор И.П. Макаров. 1905. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп.102, Д.240, Л.107об.

Фасадъ

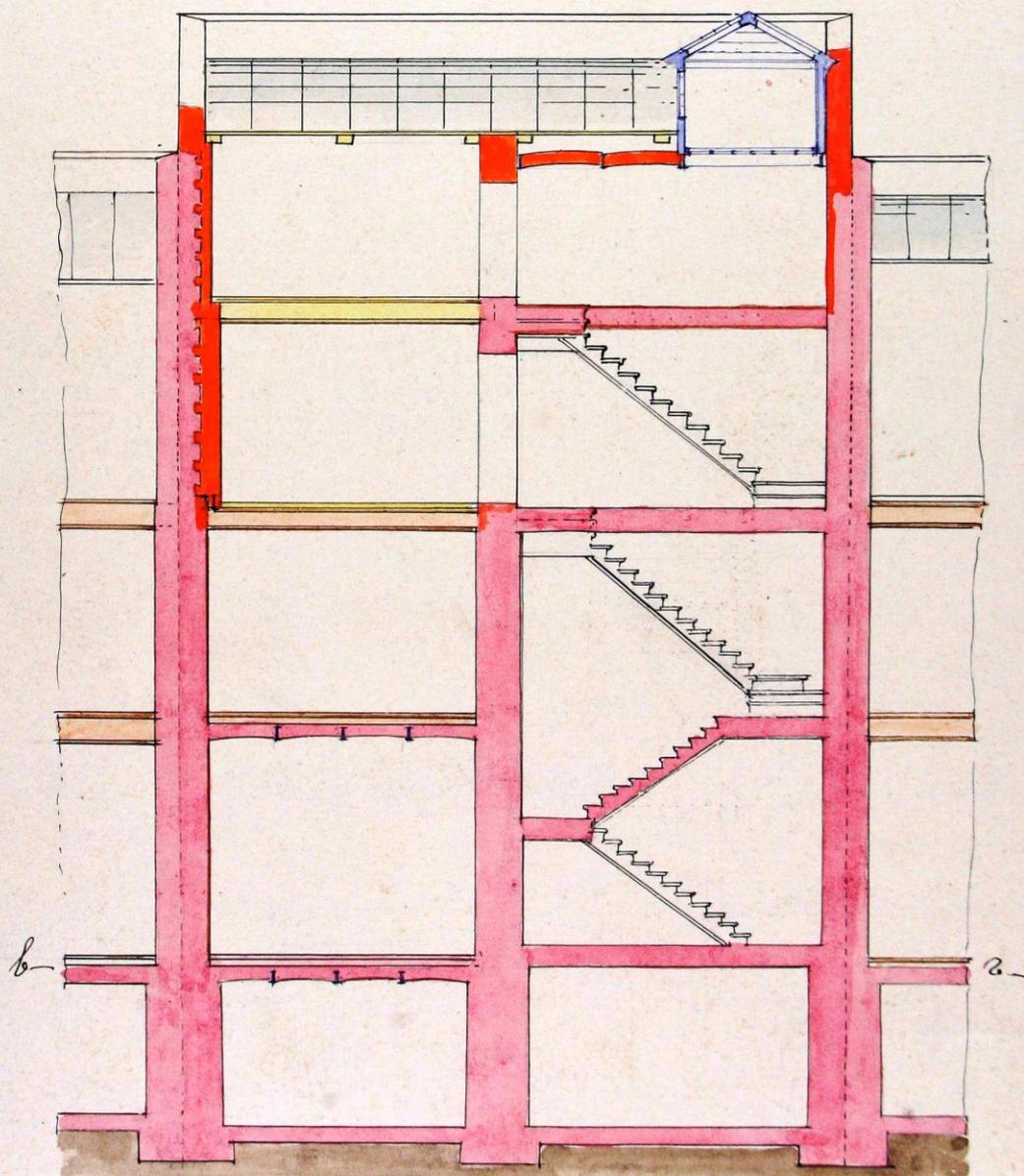


Илл.9 Фасад.
Архитектор И.П. Макаров. 1905.
ЦГИА СПб., Ф.513, Оп.102, Д.240, Л.108.



Илл.10 Разрез по линии а-б.
Архитектор И.П. Макаров. 1905.
ЦГИА СПб., Ф.513, Оп.102, Д.240, Л.109.

Разрезъ по линіи в, г.



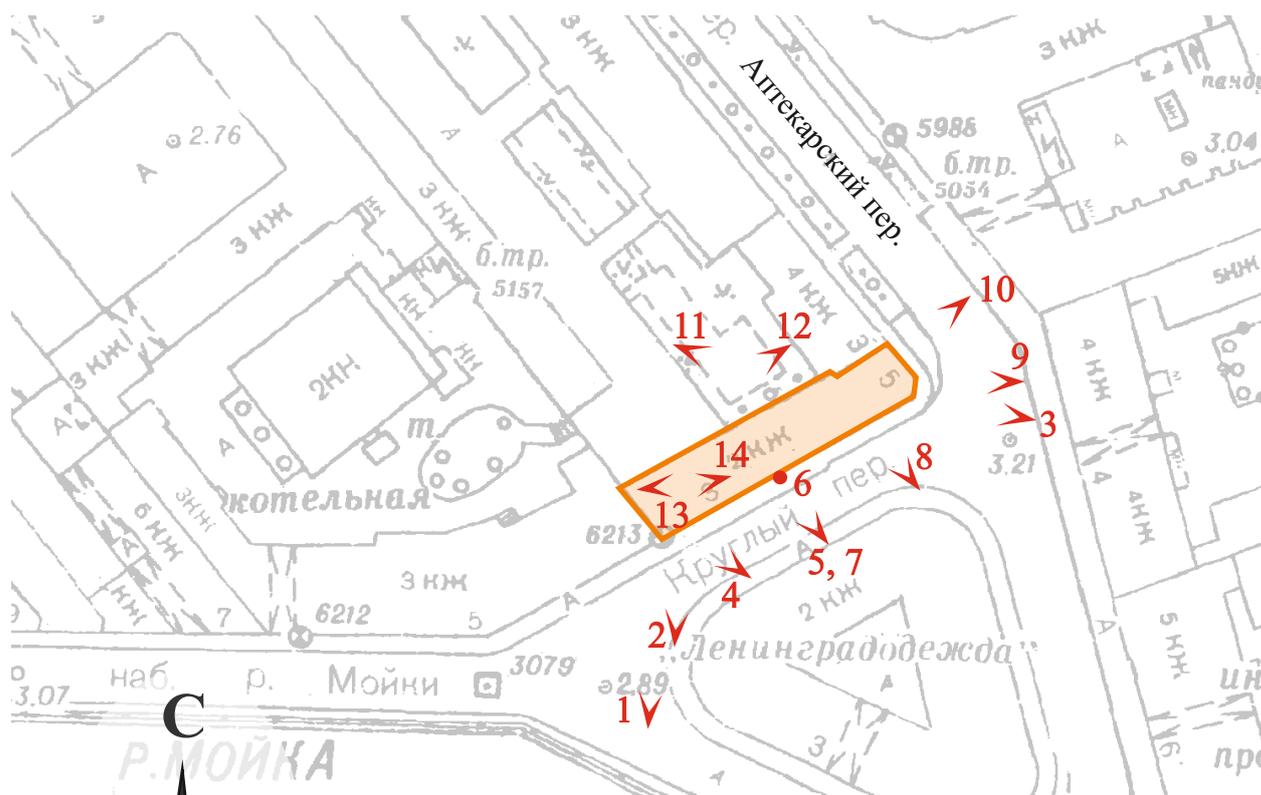
Илл.11 Разрез по линии в-г.
Архитектор И.П. Макаров. 1905.
ЦГИА СПб., Ф.513, Оп.102, Д.240, Л.110.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, литера А (Круглый пер., д. 1-3)

ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА

СХЕМА Точки наружной фотофиксации



рассматриваемый объект



точка фотофиксации



1. «Торговые ряды». Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д.5, литера А (Круглый пер., д.1-3). Вид в сторону объекта вдоль Круглого пер. с наб. реки Мойки. Фото: 20.10.2020.



2. «Торговые ряды».
Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д.5, литера А (Круглый пер., д.1-3).
Общий вид на лицевой фасад по Круглому пер.
Фото: 20.10.2020.



3. «Торговые ряды».
Санкт-Петербург, Аптекарский пер., 5, литера А.
Вид в сторону объекта с пересечения Аптекарского и Круглого переулков.
Фото: 20.10.2020.



4. «Торговые ряды».
Санкт-Петербург, Аптекарский пер., 5, литера А.
Лицевой фасад по Круглому пер. Фрагмент. Левая часть.
Фото: 20.10.2020.



5. «Торговые ряды».
Санкт-Петербург, Аптекарский пер., 5, литера А.
Лицевой фасад по Круглому пер. Фрагмент. Центральная часть.
Фото: 20.10.2020.



6. «Торговые ряды».
Санкт-Петербург, Аптекарский пер., 5, литера А.
Лицевой фасад по Круглому пер. Фрагмент. Центральная часть. Прямоук.
Фото: 20.10.2020.



7. «Торговые ряды».
Санкт-Петербург, Аптекарский пер., 5, литера А.
Лицевой фасад по Круглому пер. Центральная часть. Фрагмент. Мансарда.
Фото: 20.10.2020.



8. «Торговые ряды».
Санкт-Петербург, Аптекарский пер., 5, литера А.
Лицевой фасад по Круглому пер. Фрагмент. Правая часть.
Фото: 20.10.2020.



9. «Торговые ряды».
Санкт-Петербург, Аптекарский пер., 5, литера А.
Лицевой фасад. Скошенный угол на пересечение Круглого и Аптекарского переулков.
Фото: 20.10.2020.



10. «Торговые ряды».
Санкт-Петербург, Аптекарский пер., 5, литера А.
Лицевой фасад по Аптекарскому пер.
Фото: 20.10.2020.



11. «Торговые ряды».
Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д.5, литера А (Круглый пер., д.1-3).
Дворовый фасад.
Фото: 20.10.2020.



12. Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д.5, литера А (Круглый пер., д.1-3).
Современное здание гостиницы, примыкающее к рассматриваемому
корпусу «Торговых рядов».
Фото: 20.10.2020.



13. «Торговые ряды».
Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д.5, литера А (Круглый пер., д.1-3).
Интерьер остекленной террасы.
Фото: 20.10.2020.



14. «Торговые ряды».
Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д.5, литера А (Круглый пер., д.1-3).
Интерьер остекленной террасы.
Фото: 20.10.2020.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, литера А (Круглый пер., д. 1-3)

ОПИСЬ ПРЕДМЕТА ОХРАНЫ



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

окуд

05 АПР 2013

№ 10-169

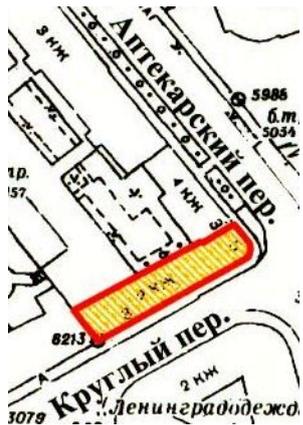
**Об определении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Торговые ряды».**

1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия: «Торговые ряды», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Аптекарский переулок, д. 5, лит. А, (Круглый переулок 1-3), согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника управления государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

А.И. Макаров

Предмет охраны
 выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды»
 расположенного по адресу:
 Санкт-Петербург, Центральный район, г. Санкт-Петербург, Аптекарский переулок, дом 5, литера А.

№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане со скошенным углом двух-трех этажного здания на подвалах, под скатными крышами;</p> <p>(третий этаж в 1-4 осях юго-западного фасада надстроен в 1920-е гг.)</p> <p>форма и габариты исторических скатных крыш (со слуховыми окнами);</p> <p>мансарда, местоположение (в 5-8-ой световых осях юго-восточного фасада), конфигурация, габариты.</p>	 
2	<p>Конструктивная система:</p>	<p>фундаменты, наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);</p> <p>исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>брандмауэрная стена, юго-западного фасада ее местоположение, конфигурация, габариты;</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>	

4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>лицевые фасады:</p> <p>северо-восточный, в три световые оси, выходящий на красную линию застройки Аптекарского переулка и юго-восточный, в 19-ть осей, по красной линии застройки Круглого переулка, смыкаясь на пересечении улиц, образуют угол, "срезанный" гранью, образовавшей третий, восточный лицевой фасад шириной в одну световую ось;</p> <p>отделка цоколя, материал и характер отделки (известняковые плиты);</p> <p>материал и характер отделки фасада: гладкая штукатурка;</p> <p>исторический дверной проем, помещенный в нишу с полуциркульным завершением: его местоположение (по оси восточного фасада), конфигурация (прямоугольный), габариты;</p> <p>оформление дверного проема: прямоугольная ниша с полуциркульным завершением; заполнение дверного проема тип (двустворчатая, полусветлая, филенчатая), материал (массив дерева);</p> <p>исторический дверной проем, помещенный в нишу с полуциркульным завершением:</p>	   
---	---	---	---

его местоположение (юго-восточный фасад), конфигурация (прямоугольный с полуциркульным завершением), габариты;

заполнение дверного проема тип (полупортальная с фрамугой, филанчатая), материал (массив дерева);

балкон: местоположение (по центральной оси восточного фасада в уровне второго этажа), конфигурация (прямоугольный в плане), конструкция (на металлических консолях), габариты;

дверной проем балконной двери: местоположение, конфигурация (прямоугольный с полуциркульным завершением), габариты; заполнение дверного проема балкона: материал (дерево),

оконные проемы в уровне 1-го этажа; их местоположение, конфигурация (на северо-восточном, восточном и по 19-й (крайней со стороны восточного фасада) оси юго-западного фасада) оконные проемы с полуциркульным завершением, помещены в ниши;

на юго-восточном фасаде – широкие витринные оконные проемы, частично объединены с дверными, имеют трехцентровое завершение), габариты; материал заполнения оконных проемов (дерево), цвет и рисунок расстекловки;

оконные проемы в уровне второго этажа; их местоположение, конфигурация (прямоугольные и прямоугольные с полуциркульным завершением), габариты;



часть оконных проемов второго этажа оформлена профилированными наличниками;



оконные проемы в уровне третьего этажа; их местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;



материал заполнения оконных проемов (дерево);

флагодержатель: материал (металл), техника исполнения (литье), конфигурация (композиция из листьев аканта и листьев лотоса);



профилированные тяги, под карнизом;

простой двухчастный профилированный венчающий карниз;



ограждение кровли, материал (кирпичные оштукатуренные тумбы, металлическая решетка);



ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, литера А (Круглый пер., д. 1-3)

ПЛАН ГРАНИЦ ОКН

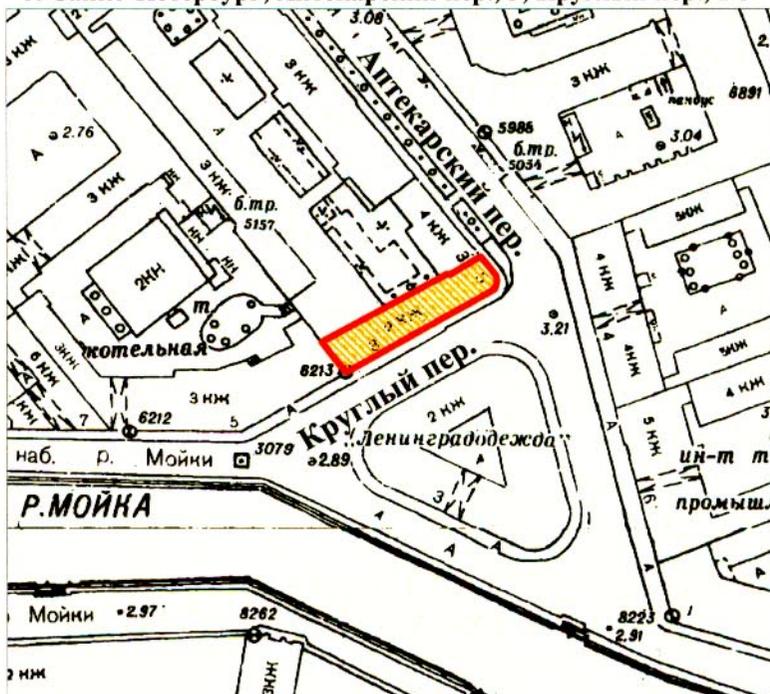
Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников

Б.М. Кириков
М.П.

" 20 " *сентября* 2002

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Торговые ряды"

г. Санкт-Петербург, Аптекарский пер., 5; Круглый пер., 1-3



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, литера А (Круглый пер., д. 1-3)

КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

О Х Р А Н Н О Е О Б Я З А Т Е Л Ь С Т В О
на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте
культурного наследия

№ 13931

Санкт-Петербург

17 ИЮЛ 2014

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Ломакиной Е.Е., действующего(ей) на основании доверенности от 17.01.2012 № 7/76, и Общество с ограниченной ответственностью "Три Моста" (далее - **Пользователь**) в лице генерального директора Ушакова М.В., действующего(ей) на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь помещения(ий) №№ 1-Н, 1ЛК, 6-Н, 8-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, площадью 1053,8 кв.м., подвал-1-2-3-4-5-6-мансарда, кадастровый номер 78:31:1100:11:38:8 (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "Торговые ряды" (далее **Памятник**), по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д. 5, лит. А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 №15: Аптекарский пер., 5; Круглый пер., 1-3) обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

Основание отнесения Памятника к числу выявленных объектов культурного наследия: приказ КГИОП от 20.02.2001 №15.

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение:

договор аренды от 01.11.2013 № ТР/11, акт приема-передачи нежилого помещения в аренду от 01.11.2013.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

2. В целях обеспечения сохранности Помещения(ий) и Памятника Пользователь обязуется:

2.1. Содержать Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Пользователя.

В случае, если для содержания Помещения(ий) в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом осмотра технического состояния Помещения(ий), либо актами текущего осмотра, либо предписанием Госоргана, Пользователь обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

2.2. Выполнять работы по сохранению Помещения(ий), предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), составляющим единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

В случаях и в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), актом текущего осмотра, предписанием Госоргана, обеспечивать работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Разработка документации осуществляется на основании задания, подготавливаемого Госорганом по запросу Пользователя. Обязанность получить задание несет Пользователь.

Пользователь выполняет работы и обеспечивает эти работы документацией за свой счет.

Акт осмотра технического состояния Помещения(ий) составляется по инициативе Госоргана либо Пользователя, не реже чем один раз в пять лет.

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

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

2.4. Выполнять работы в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

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

В случае, если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Пользователю предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права Госоргана на взыскание с Пользователя штрафов за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте осмотра технического состояния Помещения(ий), либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана.

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

2.6. Обеспечивать охрану Помещения(ий) в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Помещению(ям) и (или) Памятнику.

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

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

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

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения(ий) и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения(ий) и Памятника;
- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Помещения(ий) и Памятника;
- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения(ий) и Памятника;
- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

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

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Пользователя документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и Памятника.

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

2.14. Запрещается производить работы в Помещении(ях) и на Памятнике,

изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Помещение(ия), Памятник и прилегающую к Памятнику территорию:

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

Запреты (ограничения), предусмотренные настоящим пунктом, не распространяются на случаи использования Памятника (его территории) в соответствии с его историческим назначением.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для подтверждения выполнения условий охранного обязательства.

Подтверждение выполнения условий охранного обязательства осуществляется Госорганом посредством составления соответствующих актов совместно с Пользователем.

2.17. Участвовать в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника и нести издержки на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений.

2.18. Обеспечивать доступ гражданам в принадлежащее(щие) ему Помещение(ия) Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при наличии интерьера, являющегося предметом охраны).

Сроки и порядок допуска граждан в Помещение(ия) Памятника, интерьер которого(ых) является предметом охраны, определяются Госорганом по согласованию с Пользователем.

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

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

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 30000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

3. Ответственность Пользователя:

3.1. В случае, если Пользователь не содержит Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Пользователя, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к

выполнению которых Пользователь приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Пользователя, указанных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

3.3. В случае не принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) и (или) Памятника, поврежденных в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 5000 рублей за каждый день просрочки принятия таких мер.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100000 рублей за каждый вид работ, который Пользователь не начал выполнять.

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

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

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Пользователя документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и (или) Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Пользователя допуска представителя Госоргана в Помещение(ия), необеспечения доступа граждан в Помещение(ия), интерьер которого(ых) является предметом охраны, необеспечения охраны Помещения(ий), несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 5000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.9. В случае отказа либо уклонения от участия в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника, а также от несения издержек на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай такого отказа либо уклонения.

3.10. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Пользователем условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Пользователь возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности за нарушение условий охранного обязательства.

3.11. Уплата штрафа (пени) не освобождает Пользователя от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Пользователя на Помещение или исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия, со дня передачи Помещения(ий) по акту от Пользователя

третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

При прекращении права Пользователя на часть Помещений или исключения из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия части Памятника, охранное обязательство прекращает свое действие в части помещения(ий), в отношении которых Пользователь утратил права либо находящихся в части Памятника, исключенной из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В случае передачи Пользователем права владения и (или) пользования Помещением(ями) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Помещение(ия), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении этого Помещения(ий) на период действия охранного обязательства, заключенного с третьим лицом

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

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в федеральном районном суде Санкт-Петербурга по месту нахождения Госоргана или у мирового судьи судебного участка по месту нахождения Госоргана (если охранное обязательство заключается с физическим лицом) или в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области (если охранное обязательство заключается с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) на основании российского законодательства.

Изменения, вносимые в охранное обязательство и касающиеся переноса сроков выполнения ремонтно-реставрационных работ, изменения предметов охраны и других условий охранного обязательства, оформляются соответствующим соглашением.

7. Прочие условия:

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

Местонахождение Сторон:

Госорган:

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

Пользователь:

191186, Санкт-Петербург, ул. Миллионная, д.4/1, лит. В, пом.1Н
ИНН 7841417268

Приложение:

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).
2. Предмет охраны, определенный распоряжением КГИОП от 05.04.2013 № 10-169.

Госорган

[Handwritten signature]
подпись



Пользователь

[Handwritten signature]
подпись



И.В. Ушаков

ФИО

[Handwritten signature]

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

Санкт-Петербург

"22" апреля 2014 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности № 7/1359 от 15.04.2014г. Мелетичевой Д.И. и Пользователь, в лице представителя по доверенности от 07.11.2013 № 33/1 Варфоломеева А.А., произвели осмотр технического состояния помещений № 1-Н,1-ЛК,6-Н,8-Н,10-Н,11-Н,12-Н,13-Н,14-Н,15-Н, площадью 1053,8 кв.м, подвал-1-2-3-4-5-6-мансарда, кадастровый номер 78:31:1100:11:38:8 (далее - **Помещение(ия)**), расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Торговые ряды» (далее **Памятник**), по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский переулок, д.5, лит. А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15: Аптекарский пер., 5; Круглый пер., 1-3).

1. Исторические сведения:

Конец XVIII в. – архитектор не установлен, 1875 - арх. Н. Ф. Монтандр - перестройка угловой части. 1904-1905 - гражд.инж. И. Н. Иванов - перестройка центральной части по переулку. 1905-1907 - И. П. Макаров - перестройка левой части по переулку и надстройка ее мансардой. Вход в Помещения со стороны лицевого фасада.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

Имеется самовольно возведенная металлическая конструкция в осях 1-4; А-Г с остекленной крышей на месте открытой террасы с металлическим ограждением.

а) основания:

- фундамент: бутовый ленточный, по визуальному осмотру стен в удовлетворительном состоянии;
- цоколи: известняковые, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;
- отмостки: тротуарная плитка, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, в удовлетворительном состоянии;
- колонны, столбы: отсутствуют;

в) перекрытия:

- междуэтажные: плоские по балкам; состояние удовлетворительное;

г) крыша:

- стропила: не доступны для осмотра;
- кровля: металлическая, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;

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

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: из оцинкованной стали, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;
- трубы: из оцинкованной стали, окрашены, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;

ж) фасады:¹

- облицовка стен: гладкая штукатурка, состояние удовлетворительное;
 - окраска стен: стены окрашены, состояние удовлетворительное;
 - монументальная живопись: отсутствует;
 - лепнина: отсутствует;
 - декоративные элементы: профилированные наличники, флагодержатели, металлическое ограждение крыши; состояние удовлетворительное; по визуальному осмотру декоративные элементы в удовлетворительном состоянии;
 - карнизы: межэтажные карнизы между 1 и 2, 2 и 3 этажами, венчающий профилированный карниз, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;
 - балконы, лоджии, крыльца: балкон по центральной оси восточного фасада; состояние удовлетворительное; крыльцо со стороны лицевого фасада облицовано каменной плиткой, состояние удовлетворительное; подвальные окна закрыты световыми приямками с металлическим ограждением и бетонными ступенями; облицованы известняковой плитой; со стороны дворового фасада подвальные окна закрыты световыми приямками; облицованы известняковой плитой; состояние удовлетворительное;
 - окна: прямоугольные, прямоугольные с полуциркульным завершением, витринные оконные проемы частично объединены с дверными проемами, имеют трехцентровое завершение, деревянные, состояние удовлетворительное;
 - двери: прямоугольные, прямоугольные с полуциркульным завершением, двустворчатые, полусветлые, филенчатые, деревянные, состояние удовлетворительное; двери дворового фасада – металлические, окрашены, состояние удовлетворительное;
- з) монументы:² отсутствуют;

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещений:

и) интерьеры:³

- полы: современные отделочные материалы, в удовлетворительном состоянии;
- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): потолки закрыты позднейшими материалами, в удовлетворительном состоянии;
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): стены кирпичные, отделка – современные отделочные материалы, в удовлетворительном состоянии;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: отсутствуют;
- окна: современные деревянные окна, в удовлетворительном состоянии;
- лестницы: отсутствуют;
- двери: межкомнатные современные деревянные двери, в удовлетворительном состоянии;

к) инженерные коммуникации:⁴

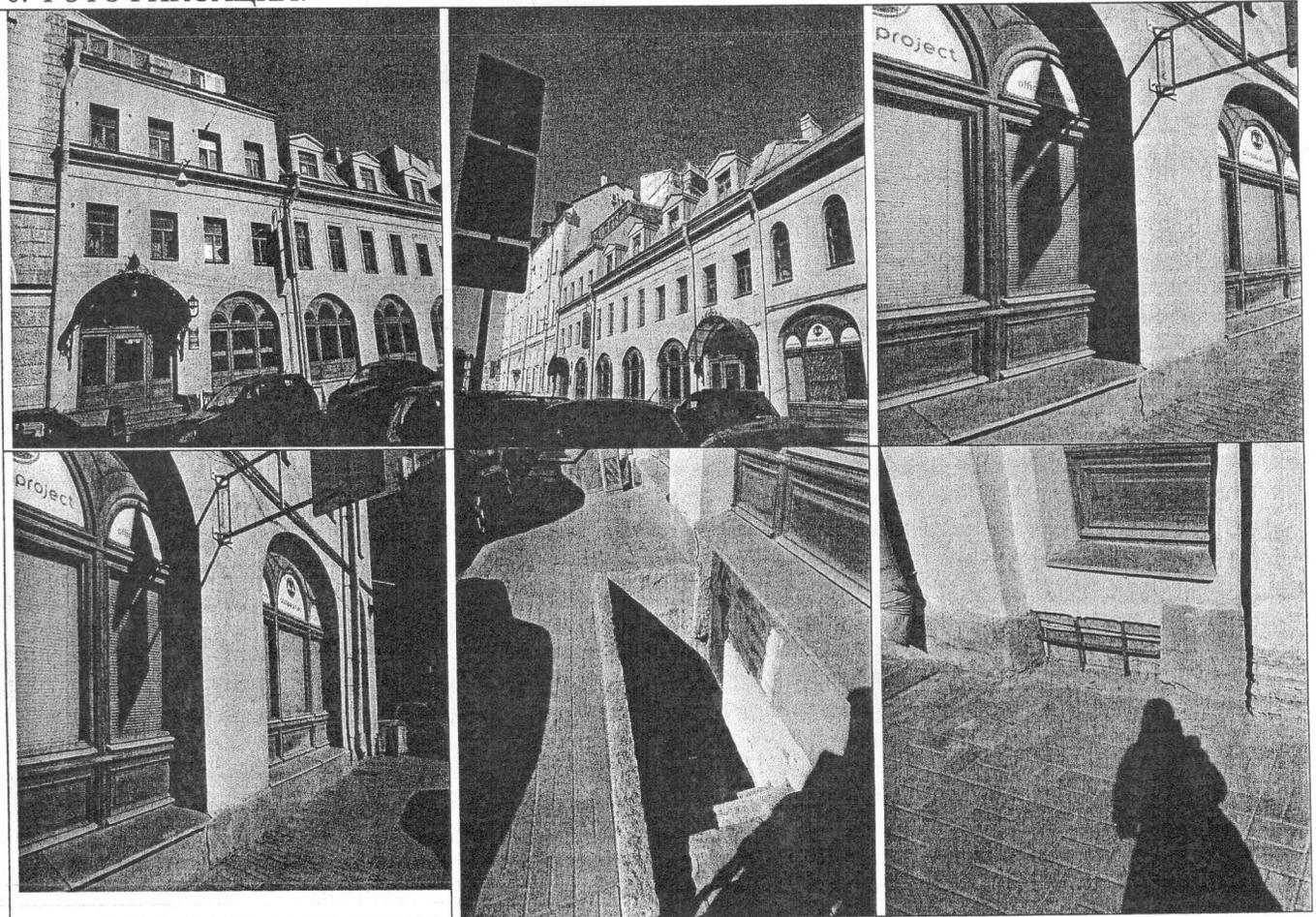
- электроснабжение: имеется;
- отопление: имеется;
- водопровод: имеется;
- канализация: имеется;

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

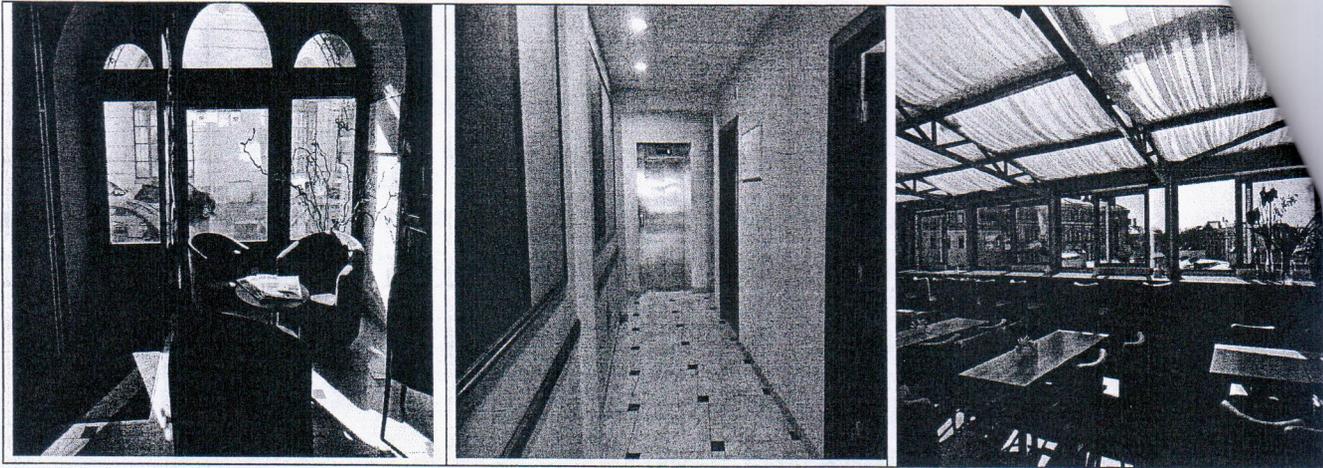
5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ⁶

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Демонтировать вновь возведенную метал конструкцию (стойки, фермы) в осях 1-4, А-Г с остекленной крышей на месте открытой террасы с метал ограждением и восстановить террасу с указанным ограждением по проекту, согласованному с КГИОП	В течении 3месяцев со дня заключения охранного обязательства	

6. ФОТОФИКСАЦИЯ:



Handwritten signature or mark.



Представитель Госоргана

Мелетичева
подпись

Д.И. Мелетичева

Представитель Пользователя

подпись

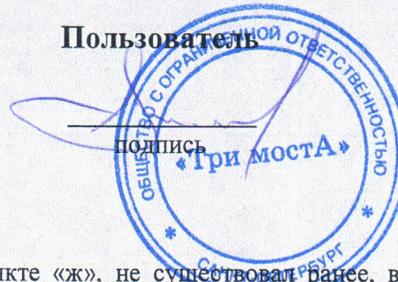
А.А Варфоломеев

Госорган



Е.Е. Ломакина
подпись

Пользователь



подпись

М.В. Ушаков
Ф.И.О.

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

² в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «и».

Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

³ в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «и».

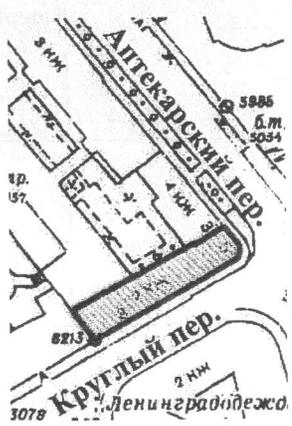
Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

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

⁶ в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещение(ия), расположенное(ные) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается - «не требуется выполнение работ в помещении(ях), расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения».

А. Шумов 02.07.14

Предмет охраны
 выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды»
 расположенного по адресу:
 Санкт-Петербург, Центральный район, г. Санкт-Петербург, Аптекарский переулочек, дом 5, литера А.

№ 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 со скошенным углом двух-трех этажного здания на подвалах, под скатными крышами;</p> <p>(третий этаж в 1-4 осях юго-западного фасада надстроен в 1920-е гг.)</p> <p>форма и габариты исторических скатных крыш (со слуховыми окнами);</p> <p>мансарда, местоположение (в 5-8-ой световых осях юго-восточного фасада), конфигурация, габариты.</p>	 
2	Конструктивная система:	<p>фундаменты, наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);</p> <p>исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>брандмауэрная стена, юго-западного фасада ее местоположение, конфигурация, габариты;</p>	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	

4 Архитектурно-художественное решение фасадов:

лицевые фасады:

северо-восточный, в три световые оси, выходящий на красную линию застройки Аптекарского переулка и юго-восточный, в 19-ть осей, по красной линии застройки Круглого переулка, смыкаясь на пересечении улиц, образуют угол, "срезанный" гранью, образовавшей третий, восточный лицевой фасад шириной в одну световую ось;



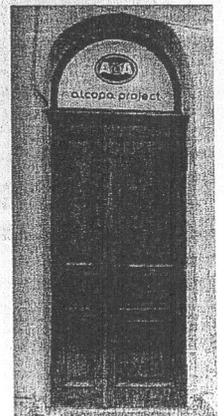
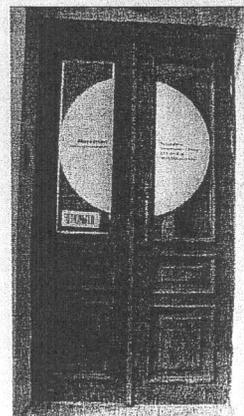
отделка цоколя, материал и характер отделки (известняковые плиты);

материал и характер отделки фасада:
гладкая штукатурка;



исторический дверной проем, помещенный в нишу с полуциркульным завершением:
его местоположение (по оси восточного фасада), конфигурация (прямоугольный), габариты;

оформление дверного проема:
прямоугольная ниша с полуциркульным завершением;
заполнение дверного проема тип (двустворчатая, полусветлая, филенчатая), материал (массив дерева);



исторический дверной проем, помещенный в нишу с полуциркульным завершением:

OK

его местоположение (юго-восточный фасад), конфигурация (прямоугольный с полуциркульным завершением), габариты;

заполнение дверного проема тип (полуторная с фрамугой, филенчатая), материал (массив дерева);

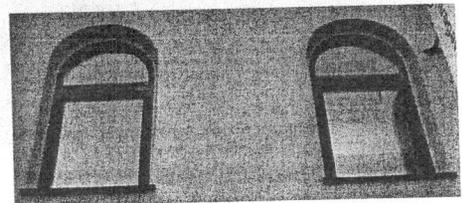
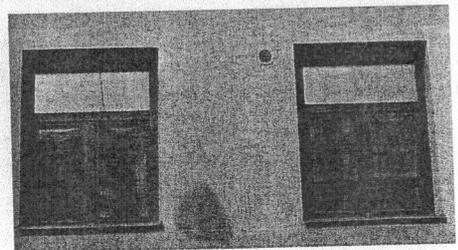
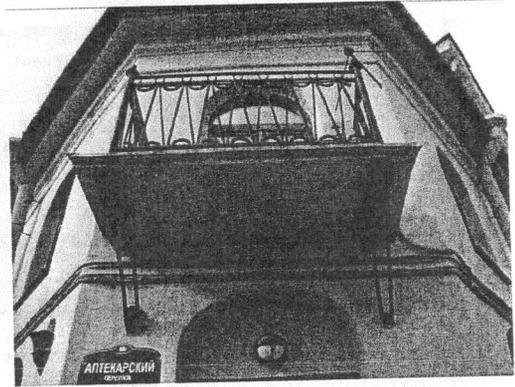
балкон: местоположение (по центральной оси восточного фасада в уровне второго этажа), конфигурация (прямоугольный в плане), конструкция (на металлических консолях), габариты;

дверной проем балконной двери: местоположение, конфигурация (прямоугольный с полуциркульным завершением), габариты; заполнение дверного проема балкона: материал (дерево),

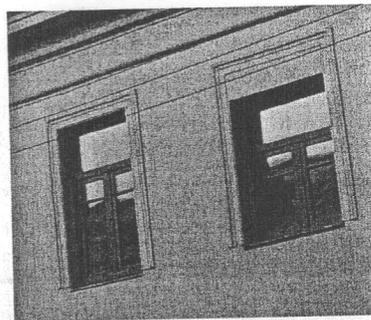
оконные проемы в уровне 1-го этажа; их местоположение, конфигурация (на северо-восточном, восточном и по 19-й (крайней со стороны восточного фасада) оси юго-западного фасада) прямоугольные с полуциркульным завершением, помещены в ниши;

на юго-восточном фасаде – широкие витринные оконные проемы, частично объединены с дверными, имеют трехцентровое завершение), габариты; материал заполнения оконных проемов (дерево), цвет и рисунок расстекловки;

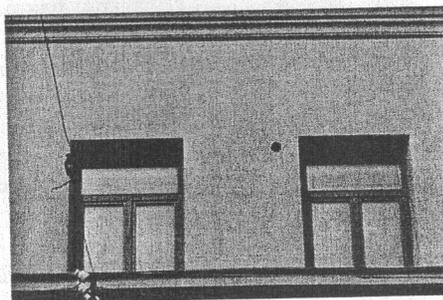
оконные проемы в уровне второго этажа; их местоположение, конфигурация (прямоугольные и с полуциркульным завершением), габариты;



часть оконных проемов
второго этажа оформлена
профилированными
наличниками;

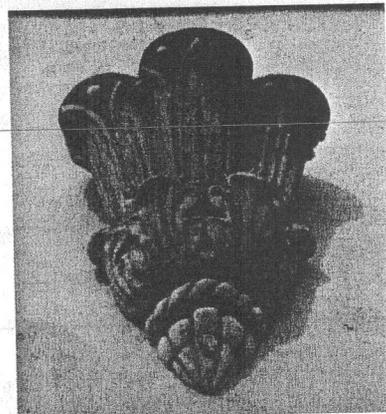


оконные проемы в уровне
третьего этажа;
их местоположение,
конфигурация
(прямоугольные), габариты;



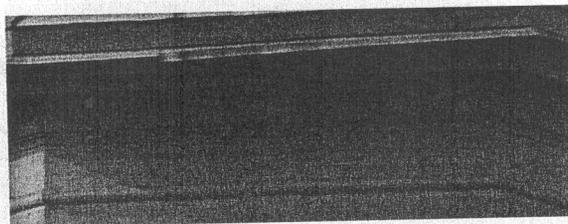
материал заполнения
оконных проемов (дерево);

флагодержатель: материал
(металл), техника
исполнения (литье),
конфигурация (композиция
из листьев аканта и
листьев лотоса);

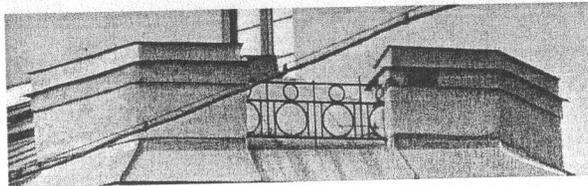


профилированные тяги, под
карнизом;

простой двухчастный
профилированный
венчающий карниз;



ограждение кровли,
материал (кирпичные
оштукатуренные тумбы,
металлическая решетка);





В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
(восемь) листа (ов)
Спец. I категории сектора правового
обеспечения
нова

А.А.

17 июля 2014

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

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года N 15

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

(с изменениями на 18 августа 2016 года)
(редакция, действующая с 23 августа 2016 года)

Документ с изменениями, внесенными:

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 10 мая 2001 года N 48;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 12 октября 2001 года N 107;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 31 июля 2002 года N 8-92;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 ноября 2002 года N 8-131;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 18 декабря 2002 года N 8-143;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 3 марта 2003 года N 8-18;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 24 апреля 2003 года N 8-37;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 18 июня 2003 года N 8-76;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 29 августа 2003 года N 8-114;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 17 ноября 2003 года N 8-144;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 6 августа 2004 года N 8-102;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 февраля 2005 года N 8-11;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 30 августа 2005 года N 8-80;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 9 декабря 2005 года N 8-142;](#)

Центральный административный район

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20 февраля 2001 года N 15

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

Санкт-Петербург

Градостроительство и архитектура

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

Центральный административный район

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
	Дом В.В.Корелина	начало XIX века; 1862, восстановление после пожара; 1912, перестройка	автор не установлен автор не установлен арх. А.Л.Лишнеvский	Апраксин пер., 4	среднее+	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
	Здание купеческой гостиницы М.А.Александрова	1902	арх. Ф.И.Лидваль	Апраксин пер., 6	среднее	-"
	Торговые ряды	конец XVIII века; 1875, перестройка угловой части; 1904-1905, перестройка центральной части по переулку; 1905-1907, перестройка левой части по переулку и надстройка ее мансардой; 1920-е годы, закладка аркады	автор не установлен арх. Н.Ф.Монтандр гражд. инж. И.Н.Иванов гражд. инж. И.П.Макаров	Аптекарский пер., 5; Круглый пер., 1-3	среднее	-"
	Объект исключен - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 27 марта 2015 года N 10-134.					
	Объект исключен - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 27 марта 2015 года N 10-134.					
	Объект исключен - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 27 марта 2015 года N 10-134.					
	Объект исключен - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 27 марта 2015 года N 10-134.					
	Объект исключен - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 27 марта 2015 года N 10-134.					
	Комплекс зданий Дамского попечительного о тьюрмах комитета	1880-1910-е	арх. С.А.Поленов, инж.-арх. Н.А.Курвуазье, гражд. инж. К.Ф.Карпович, арх. В.И.Токарев	Атаманская ул., 3 Кременчугская ул., 6 Старый адрес: наб.р.Монастырки, 11, Глинская ул., 1; Константиноградская ул., 4. См. примечание к N 1612	среднее	-"

Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»



Филиал ГУП «ГУИОН»
Проектно-инвентаризационное Бюро Центрального района

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ СТРОЕНИЯ

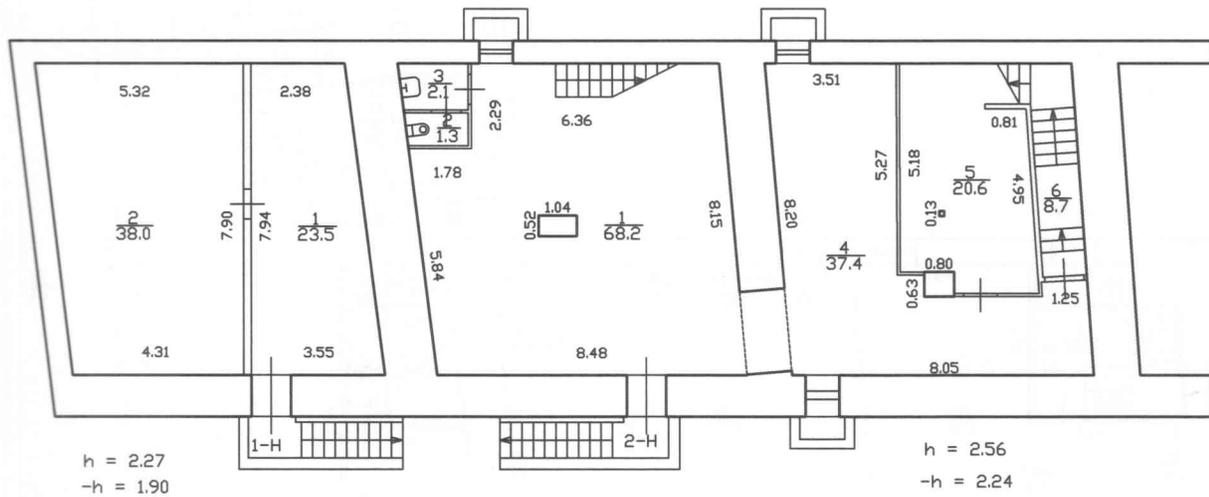
город	Санкт-Петербург
район	Центральный
улица(пр.)	Аптекарский пер., дом 5

**Литера А(часть здания: 1-Н, 2-Н, 6-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н,
11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 1ЛК)**

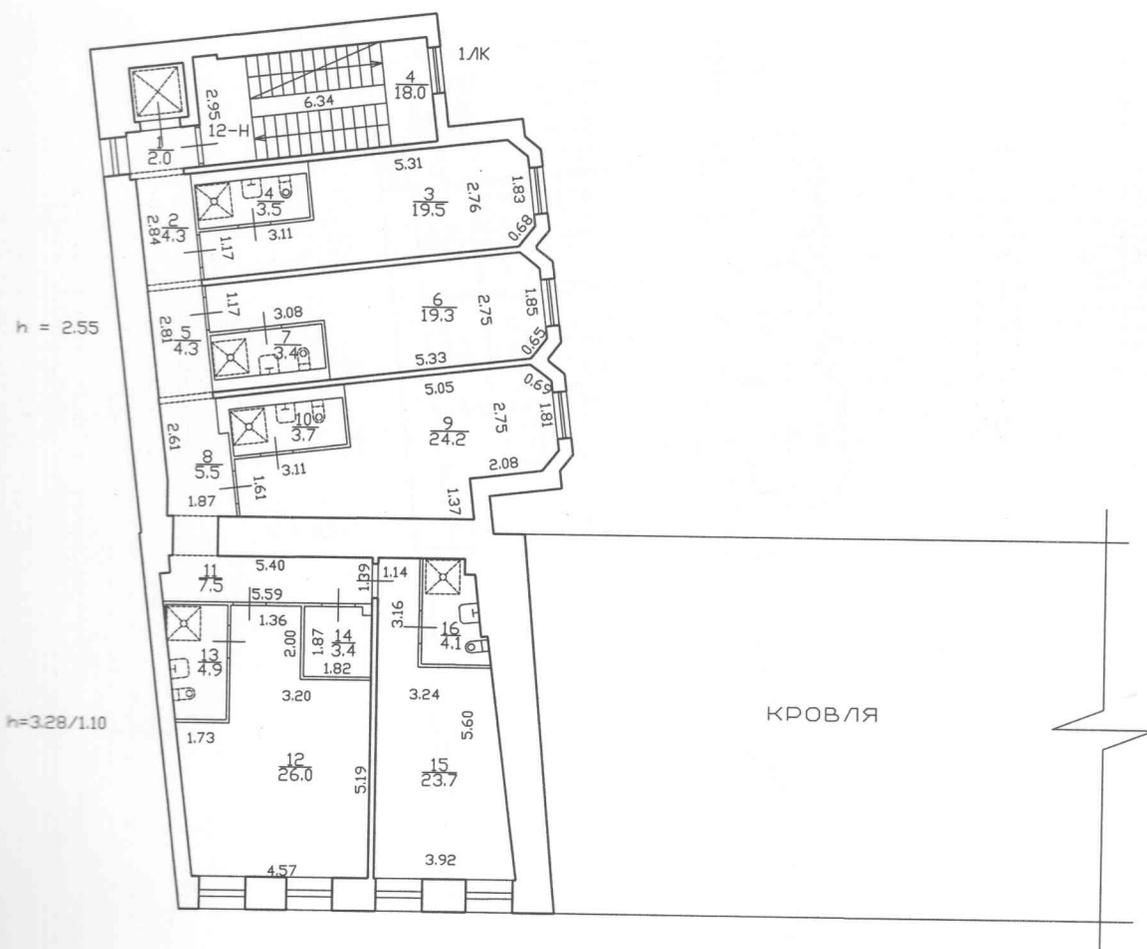
Инв.№ 100/10 д

**г. Санкт-Петербург
2010 г.**

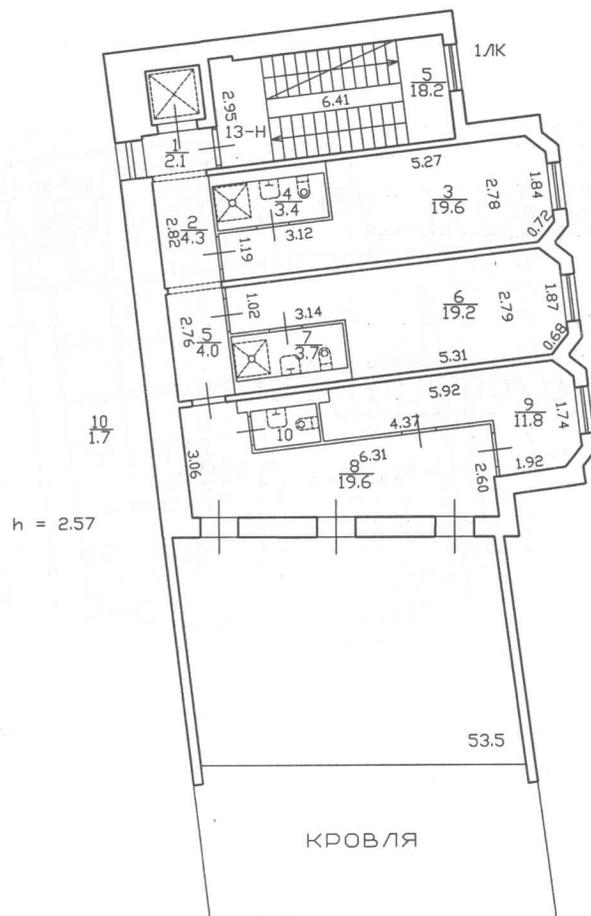
ПОДВАЛ



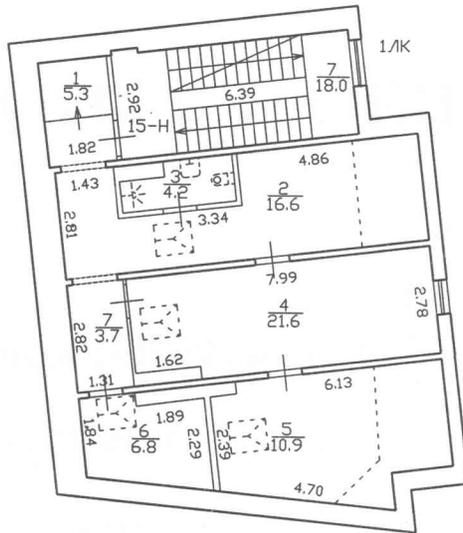
4 ЭТАЖ И МАНСАРДА



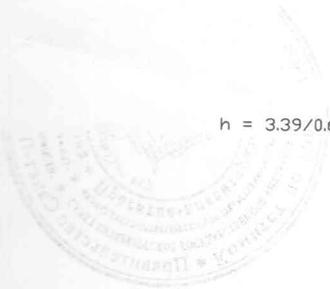
5 этаж



МАНСАРДА



h = 3.39/0.64



Филиал ГУИИ "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Центрального района г. Санкт-Петербург		
лист	поэтажный план строения по Аптекарскому переулку, дом 5, литера А (часть здания: 1-Н, 2-Н, 6-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 1ЛК)	
	масштаб	1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О. Подпись
31.03.2010 г.	Начальник филиала	Чаузова Г.С.
29.03.2010 г.	Исполнитель	Миронова О.А.
31.03.2010 г.	Инженер, бригадир	Кузина О.И.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

Лист № 1, всего листов 9

Дата 01.11.2010

Кадастровый номер 78:01:100:11:38:8

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) -

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал - 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - мансарда

1.3. Общая площадь помещения 1053.8 кв.м

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Санкт-Петербург</u>	
Район	<u>-</u>	
Муниципальное образование	Тип	<u>Внутригородская территория города федерального значения</u>
	наименование	<u>Дворцовый округ</u>
Населенный пункт	Тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Санкт-Петербург</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<u>переулок</u>
	наименование	<u>Аптекарский</u>
Номер дома	<u>5</u>	
Номер корпуса	<u>-</u>	
Номер строения	<u>-</u>	
Литера	<u>А</u>	
Номер помещения (квартиры)	<u>1-Н, 1ЛК, 6-Н, 8-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н</u>	
Иное описание местоположения	<u>-</u>	

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане -

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

78:100:0:12:7, 78:100:0:12:7

1.10. Примечание: Наружные границы строения изменены в результате реконструкции.

1.11. ГУП "ГУИОН". Свидетельство серия РН-1 №000153, запись в реестре
(наименование органа или организации)
аккредитованных организаций за №254 от 10 мая 2006 г.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга

Г.И. Латникова

21 АЕН 2010

М.П. « 21 » в 21 АЕН 2010 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ
Центрального района

(Г.С. Чаузова)

Ф.И.О



№ 15-01 01 ноября 2010 г.

2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 9

Кадастровый номер

48:31:1100:11:38:8

Инвентарный номер

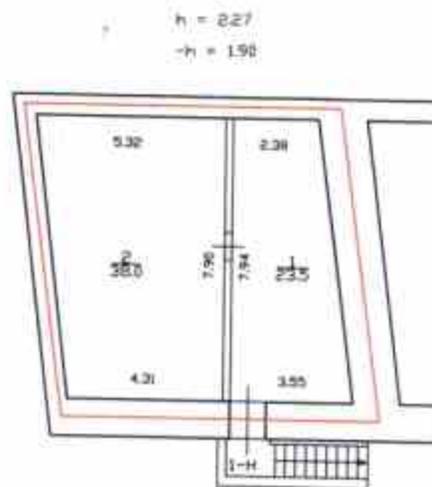
-

(ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже

h = 2.27

План подвала



— граница объекта

Масштаб 1:200

Комитет по земельным ресурсам и
землеустройству Санкт-Петербурга

Г.И. Латникова

М.П. « 21.08.2010 » 20 г.



филиала ГУП "ГУИОН"

Центрального района

(Г.С. Чаузова)

Ф.И.О

М.П. « 01 октября 2010 г. »

ИНЧЕРА О Н

3
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

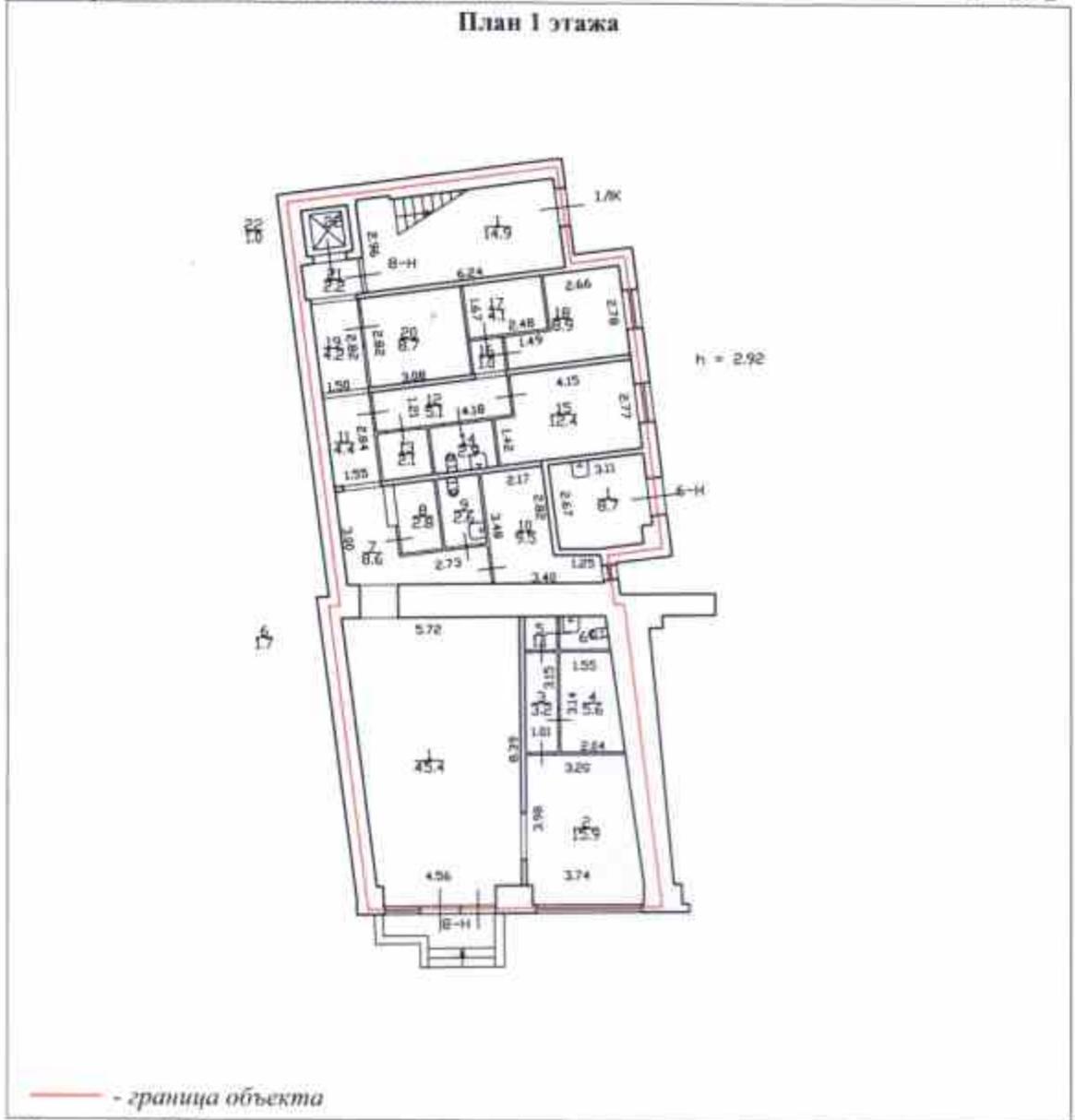
Лист № 3, всего листов 9

Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер)

48:31:1100:11:38:8

2. План расположения помещения на этаже

h = 2.92



Комитет по земельным ресурсам и
землеустройству Санкт-Петербурга

Г.И. Латникова

М.П. № 20 АЕК 2010 20 г.



Частный филиал ГУП "ГУИОН"
Центральный район
(Г.С. Чаузова)
Ф.И.О

11.01.2010 г.

ИНТЕРЕС О.Н

4
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

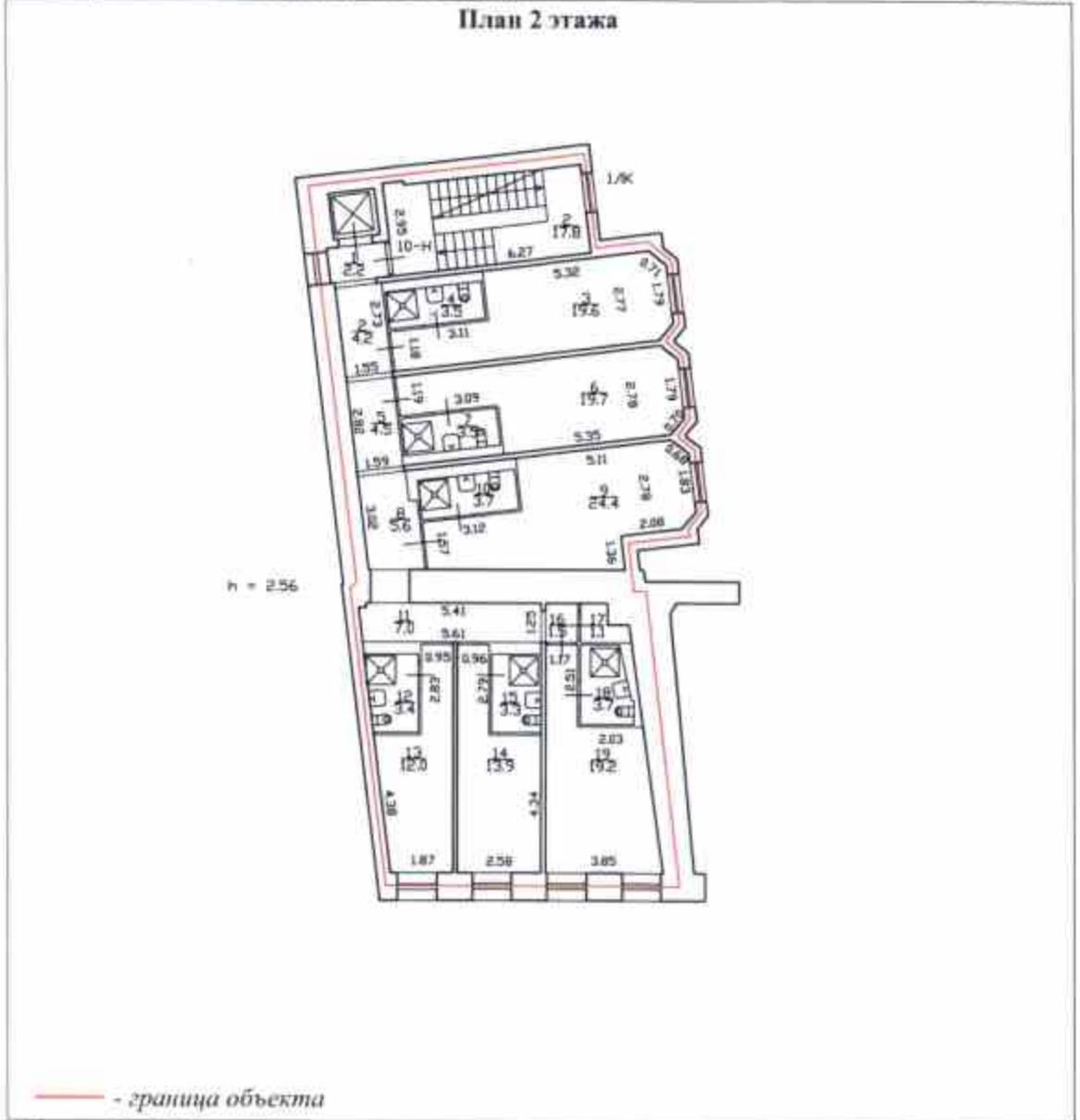
Лист № 4 , всего листов 9

Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер)

78:31:100:11:38'8

2. План расположения помещения на этаже

h = 2.56



Масштаб 1:200

Комитет по земельным ресурсам и
землеустройству Санкт-Петербурга

Т.И. Латникова

М.П. № 20 ДЕВ 2010 20 г.



Начальник филиала ГУП "ГУИОН"

ЦУБ Центрального района

(Г.С. Чаузова)

Ф.И.О

М.П. 01 января 2010 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 5, всего листов 9

Кадастровый номер

48:31:1100:11:38-8

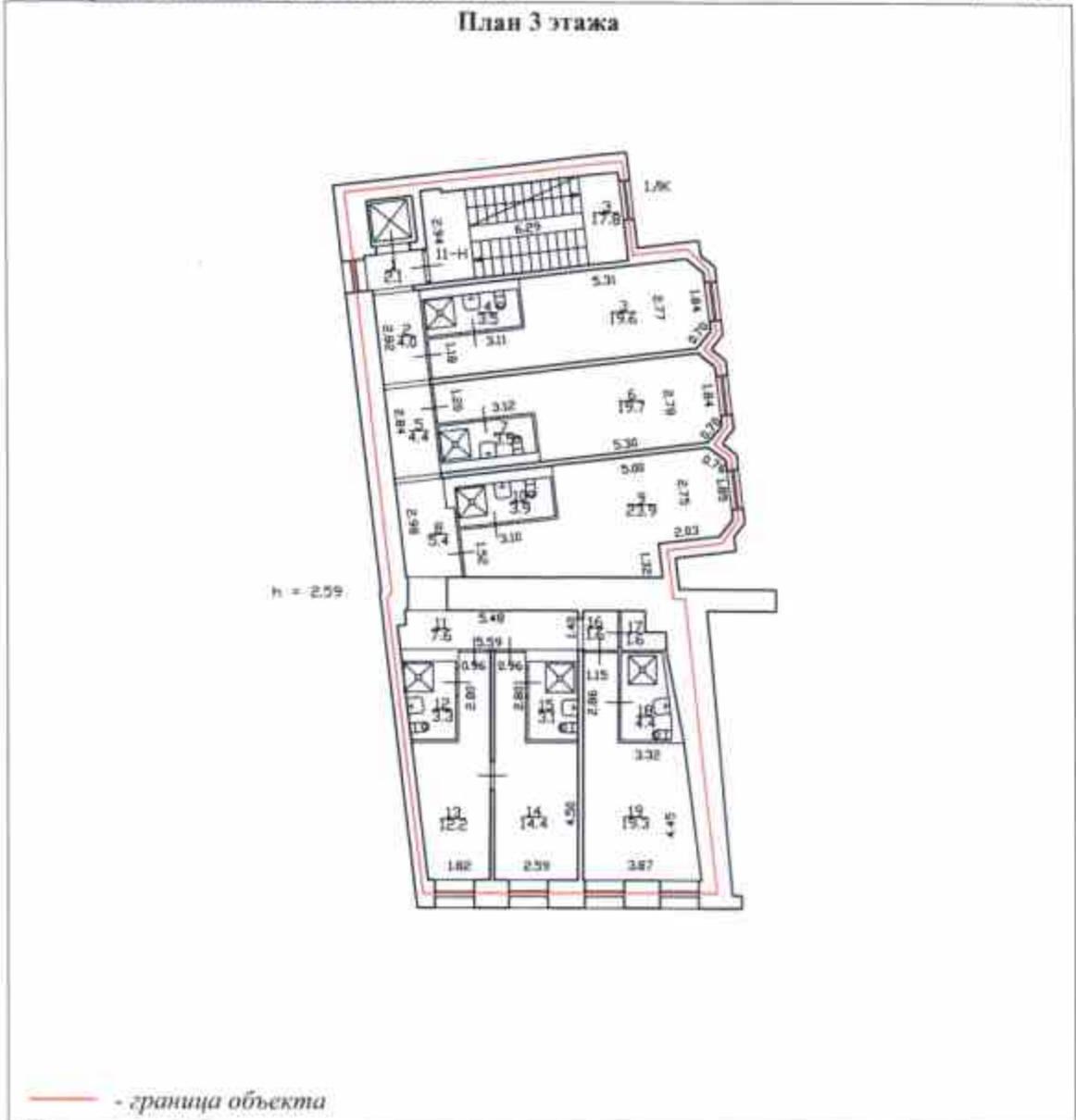
Инвентарный номер

-

(ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже

h = 2.59



Масштаб 1:200

Комитет по земельным ресурсам и
землеустройству Санкт-Петербурга

Г.И. Латникова

М.П. « » 20 декабря 2010 г.

6
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 6 , всего листов 9

Кадастровый номер

46:01:100:11:38-8

Инвентарный номер

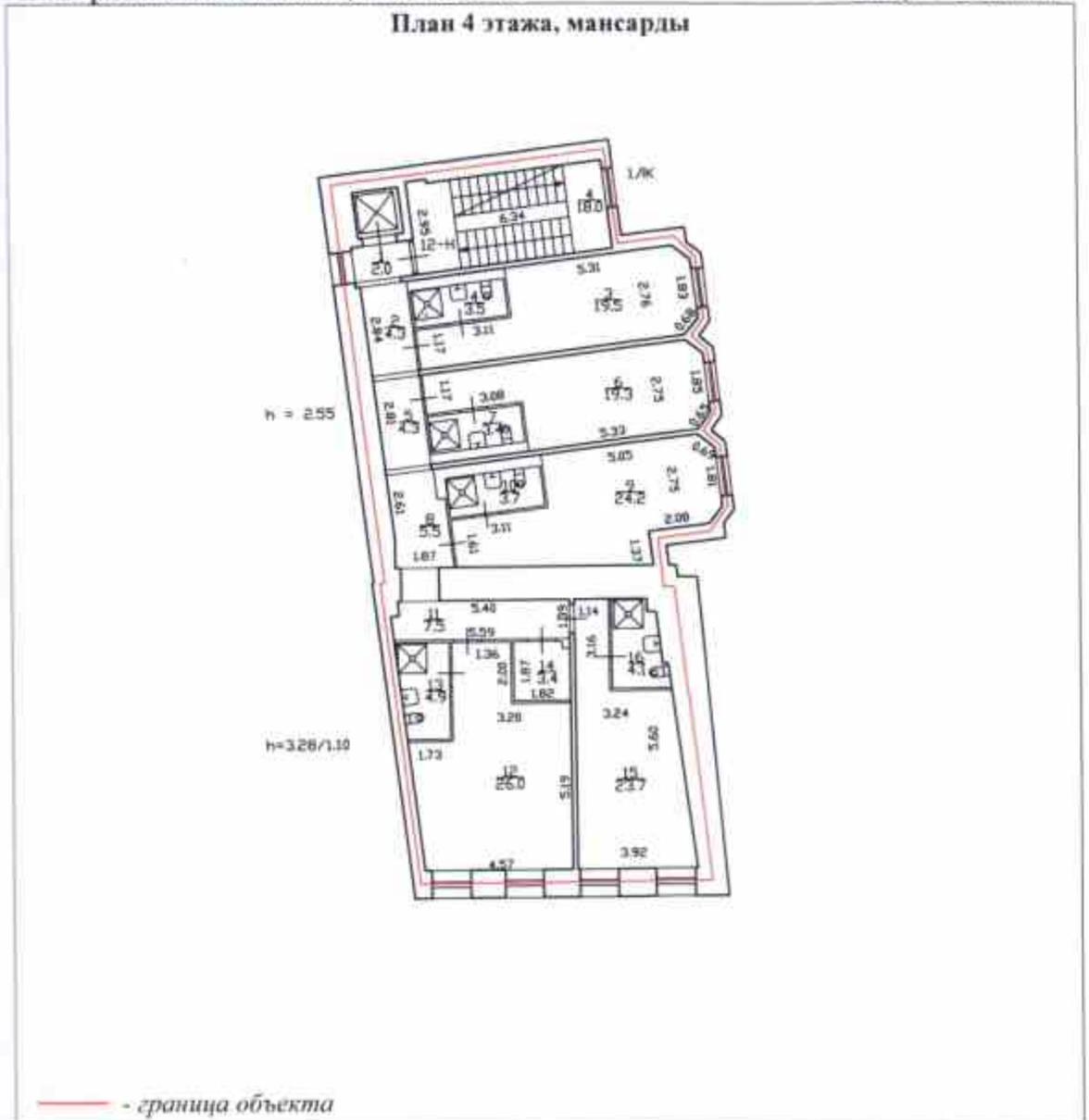
-

(ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже

h = 2.55, h = 3.28/1.10

План 4 этажа, мансарды



Масштаб 1:200

Комитет по земельным ресурсам и
землеустройству Санкт-Петербурга

Т.И. Латникова

М.П. « 20 ДЕКА 2010 20 г.



Исполнитель: филиала ГУП "ГУИОН"

(И.И. Петрова)

(Г.С. Чаузова)

Ф.И.О

М.П. « 01 ноября 2010 г.

ИМПРЕССА О Н

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 9, всего листов 9

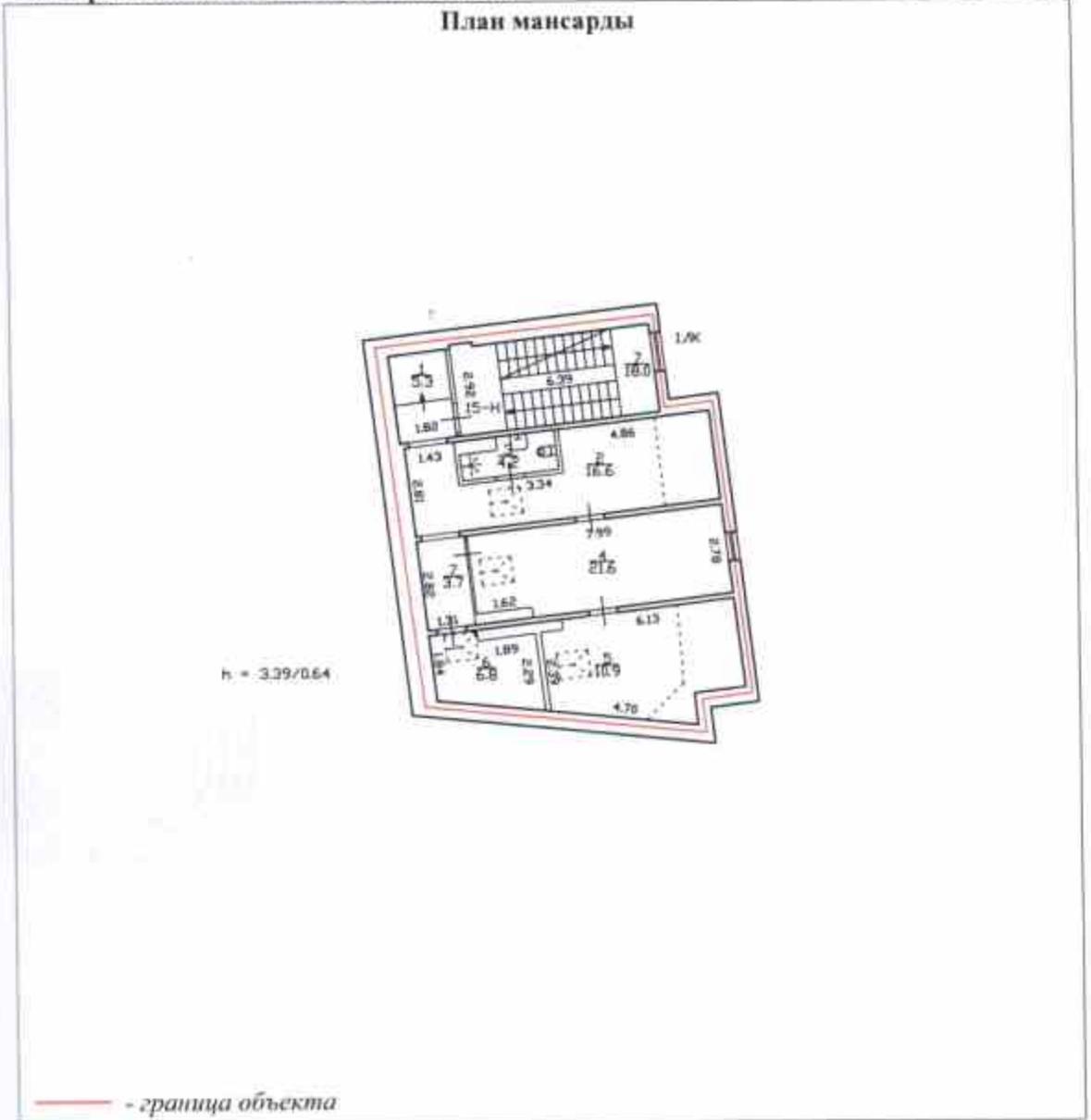
Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер)

48:31:1100:11:38:8

2. План расположения помещения на этаже

h = 3.39/0.64

План мансарды



Масштаб 1:200

Комитет по земельным ресурсам и
землеустройству Санкт-Петербурга

Т.И. Латникова

М.П. « 24 дека 2010 » 20 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ГПП Центрального района
(Г.С. Чаузова)
Ф.И.О

М.П. « 06 ноября 2010 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА

ул. Зодчего Росси, д. 1/3, Санкт-Петербург, 191023; Тел.: (812) 576-15-00, Факс: (812) 576-15-06
E-mail: gne@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru
ОКПО 74847002 ОКОГУ 23900; ОГРН 1047839034484; ИНН / КПП 7840016760 / 784001001



УТВЕРЖДАЮ

Начальник Управления
государственного строительного надзора

Л.Л. Притулюк
Л.Л. Притулюк

Номер дела: 18002521

Экземпляр № 1(3)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 05-10/020

от 28 мая 2010 года

о соответствии построенного, реконструированного,
отремонтированного объекта капитального строительства требованиям
технических регламентов и проектной документации

Настоящее заключение выдано: Алмакаеву Александру Ибрагимовичу; паспорт серии 40 05 № 927114, выдан 27 отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга 21.09.2006; код подразделения 782-027, паспорт зарегистрирован по адресу: Санкт-Петербург, ул. Миллионная, дом 4/1, кв. 63 22.05.2007

(наименование застройщика или заказчика, номер и дата свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН, почтовый адрес, тел./факс – для юридических лиц; Ф.И.О., паспортные данные, место проживания, тел./факс – для физических лиц)

и подтверждает, что реконструированный объект капитального строительства: часть здания (в осях 1-11) со строительством пристройки к левой части существующего здания дворового корпуса под гостиницу

(наименование объекта, основные характеристики капитального строительства)

расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Аптекарский пер., д. 5, литера А

(по Разрешению на строительство)

Санкт-Петербург, Аптекарский переулок, дом 5, литера А

(по данным ИИС)

Разрешение на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт:

№ 78 – 18002521 – 2009 от 11.05.2010 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, срок действия до 31.12.2010

(номер и дата выдачи, кем выдано, срок действия)

Заключение государственной экспертизы проектной документации:

положительное заключение Управления государственной экспертизы Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 437-2009 от 09.10.2009

(номер и дата выдачи, кем выдано, срок действия)

Соответствует требованиям: технических регламентов (обязательным требованиям действующих нормативных документов) и проектной документации (получившей положительное заключение Управления государственной экспертизы Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 09.10.2009 № 437-2009 по проектной документации (рабочий проект) без сметы и результатам инженерных изысканий на реконструкцию здания под гостиницу по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Аптекарский пер., д. 5, лит. А), в соответствии с которыми осуществлялась строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта.

(указываются наименование, статьи (пункты) технического регламента (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации)

Основанием для выдачи настоящего заключения являются акты итоговых проверок Управления государственного строительного надзора Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга: № 52-2010 АИП от 28.05.2010 (Агапов В.И.); № 22-10 от 28.05.2010 (Бакуменко Ю.П.); № 31 – и/10 от 28.05.2010 (Крисюк Г.А.); № 28/04 – 02 АИ от 28.05.2010 (Шеренешев А.В.)

(номер, дата акта итоговой проверки и пр.)

Начальник отдела надзора за строительством и реконструкцией объектов Левобережной зоны

Е.В.Харченко

Начальник отдела надзора за специальными видами работ

А.А. Щербаков

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

Дзержинский районный суд Санкт-Петербурга
В составе председательствующего судьи **Реутской О.В.**
При секретаре **Соловьевой Е.**

С участием:

Истца Алмакаева А.И.

Представителей истцов Авдеева А.Д., Филатова Н.А., Варфоломеева А.А.,
Клишина С.П.

Представителя ответчика КУГИ СПб – юриста Гавриловой С.А.

3-го лица Фенько В.П.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Алмакаева Александра Ибрагимовича, Алмакаевой Светланы Валерьевны к Комитету по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга о признании права собственности

установил:

Алмакаев А.И. и Алмакаева С.В. обратились в суд с иском к Комитету по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга о признании права собственности на вновь созданный объект, в обоснование указывая, что в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга часть здания, расположенного по адресу Аптекарский пер дом 5 в Санкт-Петербурге была передана под реконструкцию с целью приспособления объекта для современного использования под гостиницу, проведения работ по регенерации историко-градостроительной среды без изменения предметов охраны, между истцом Алмакаевым А.И. и КУГИ заключен инвестиционный договор; истец профинансировал работы, все условия договора выполнил; объект в установленном порядке введен в эксплуатацию, однако в регистрации права собственности отказано, просят признать право собственности истцов на спорный объект недвижимости в долях, установленных соглашением сторон.

Истец Алмакаев А.И. в судебное заседание явился, исковые требования поддержал по изложенным в иске основаниям.

Истец Алмакаева С.В. в суд не явилась, ведет дело через представителя в порядке ст. 48 ГПК РФ.

Представители истца исковые требования поддержали по основаниям, указанным в иске.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, заявленные требования полагает подлежащими удовлетворению, представлено признание иска в части тех помещений, на которые до реконструкции было зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга.

Третье лицо Фенько В.П., действующий также на основании доверенности от имени Фенько И.Б. в судебном заседании полагал иск подлежащим удовлетворению, указывая, что они являются собственниками жилых помещений в части здания, реконструкция была проведена с их

ведома и согласия, после завершения реконструкции, в результате которой принадлежащие им помещения изменились, было заключено соглашение о порядке распределения вновь образованных нежилых помещений и распределения долей, никаких разногласий и претензий между ними и истцами нет.

Третье лицо – ОАО «Сюрэкспо» представителя в суд не направило, о месте и времени рассмотрения дела извещено надлежащим образом, заявлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие стороны, представлены письменные объяснения, в которых иск полагают подлежащим удовлетворению полностью.

Третье лицо – Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры представителя в суд не направил, заявлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие стороны, представлены письменные объяснения, в которых иск полагают подлежащим удовлетворению, указывая, что все проектные и строительные работы по данному объекту согласованы с Комитетом, после окончания реконструкции работы в установленном порядке приняты и дано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, законодательство по охране памятников при производстве данных работ полностью соблюдено.

Третье лицо – Управление Росрегистрации по Санкт-Петербургу в судебное заседание не явилось, о времени и месте слушания дела извещено надлежащим образом, сведений о причинах неявки не представлено, об отложении не ходатайствовало.

Суд полагает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав объяснения участников процесса, изучив материалы дела, суд полагает заявленные исковые требования подлежащими удовлетворению.

Спорным объектом является часть здания, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Аптекарский пер дом 5 литер А.

Приказом КГИОП № 15 от 20.02.2001 указанное здание включено в «Список вновь выявленных объектов, представляющих художественную, историческую или иную культурную ценность».

Правительством Санкт-Петербурга принято Постановление от 25.12.2007 № 1696 о предоставлении Инвестору части здания по адресу Центральный район, Аптекарский пер. дом 5 литер А, расположенной на земельном участке площадью 646 кв. метров, кадастровый номер 78:31:1100:11 по адресу Центральный район, Аптекарский пер. дом 5 лит А для проектирования и осуществления работ по приспособлению объекта для современного использования(реконструкции) под гостиницу в рамках проведения работ по регенерации историко-градостроительной среды без изменения предмета охраны(л.д.59)

Во исполнение Постановления между Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга и Алмакаевым А.И. заключен инвестиционный договор № 00-(И)006087 от 01.03.2008 года, в соответствии с которым истцу передавалась часть здания по адресу Санкт-Петербург, Аптекарский переулок дом 5 литер А кадастровый номер 78:1100:0:2 для осуществления инвестиционного проекта – приспособление здания под

гостиницу, без изменения предмета охраны(л.д.61-68)

От собственников жилых и нежилых помещений на момент заключения инвестиционного договора получены согласия на реконструкцию(л.д.28-33)

Во исполнение условий договора 01.03.2008 между КУГИ Санкт-Петербурга и Алмакаевым А.И. заключен договор аренды земельного участка, на котором расположен объект, переданный под реконструкцию(л.д.51)

Проект реконструкции объекта культурного наследия, подготовленный ОАО «ЛенжилНИИпроект», в установленном порядке согласован с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга, и КГИОП 28.10.2009 Алмакаеву А.И. выдано разрешение № 5-588/09 на право выполнения на выявленном объекте культурного наследия работ по реставрации и приспособлению для современного использования части здания (л.д.78, 79-81)

Реконструкция объекта, в соответствии с границами проектирования, проводилась в осях 1-11, А-Г, куда вошли ранее существовавшие квартиры 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9 и нежилые помещения 6Н, 2Н, 8Н, 10Н.

В соответствии с Заключением № 05-10/020 от 28.05.2010 реконструированный объект капитального строительства: часть здания (в осях 1-11) со строительством пристройки к левой части существующего здания дворового корпуса под гостиницу, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский переулок, дом 5, литер А соответствует требованиям технических регламентов и проектной документации(л.д.47)

Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 25.06.2010 № 78-1018в-2010 в эксплуатацию принят реконструированный и построенный объект капитального строительства: часть здания (в осях 1-11) с пристройкой к левой части существующего здания дворового корпуса под гостиницу, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский переулок, дом 5, литер А.(л.д.48)

Приемочной комиссией 30.08.2010 составлен акт приемки работ по реставрации и приспособлению для современного использования части выявленного объекта культурного наследия «Торговые ряды», в осях 1-11; А-Г, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пер., д.5, литера А, который 09.09.2010 утвержден начальником Управления по охране и использованию объектов культурного наследия (л.д.44-45)

ГУИОН ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга составлен кадастровый паспорт, из которого следует, что в результате реконструкции части здания изменились границы и назначение ранее существовавших помещений, образованы новые помещения:

- кадастровый номер 78:31:1100:11:38:9, нежилые помещения 2Н, 9Н, расположенные на этажах: подвал-1-2-мансарда, общей площадью 655,0 кв. метров;

- и кадастровый номер 78:31:1100:11:38:8, нежилые помещения 1Н, 6Н, 8Н, 10Н, 11Н, 12Н, 13Н, 14Н, 15Н, 1ЛК, расположенные на этажах: подвал-1-2-3-4-5-6-мансарда, общей площадью 1053,8 кв. метров.

Согласно протоколу от 28.09.2010 исполнения обязательств по договору об инвестиционной деятельности № 00-(И)006087 от 01.03.2008, подписанному представителем КУГИ Санкт-Петербурга и Алмакаевым А.И., инвестором осуществлено проектирование и приспособление части здания в осях 1-11, А-Г по адресу: Центральный район, Аптекарский пер., дом 5, литера А для современного использования (реконструкции) под гостиницу общей площадью 1607,1 кв.м.

Как следует из данного протокола, он является основанием для оформления в установленном порядке прав собственности инвестора и его дольщиков на помещения части здания в осях 1-11, А-Г по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Аптекарский переулок, дом 5, литер А общей площадью 1607,1 кв.м.

Таким образом, вновь образованный объект, являющийся предметом данного иска, возник в результате реконструкции ранее существовавшего здания и возведения новой пристройки.

При этом, предмет охраны, вновь выявленный объект культурного наследия «Торговые ряды» (фасад здания Аптекарский д.5), был воссоздан без изменений.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п.14 ст.1 Градостроительного кодекса РФ).

Судом установлено, что при проведении реконструкции права и законные интересы иных собственников жилых и нежилых помещений в указанном доме не нарушены, спор о праве между собственниками отсутствует, что подтверждается следующими доказательствами.

Согласно справке № 1181/01-35 от 26.05.2011 ГУИОН ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга по данным кадастрового учета на 2008 год в состав здания по адресу Санкт-Петербург, Аптекарский пер. дом 5 литера А входили следующие помещения: квартиры № 1 (пл. 62,3 кв. м), № 3 (48,9 кв. метров), № 4 (74,2 кв. метра), № 5 (76,6 кв.метра), № 7 (46,8 кв. метров), № 8 (53,6 кв. метров), № 9 (58,0 кв. метров), а также нежилые помещения 7Н(97,1 кв.м), 3Н(122,0 кв.метра), 4Н (135,4 кв.м), 5Н(92,5 кв.метра), 8Н(72,2 кв.м), 10Н (47,3 кв.метра), 6Н (74,8 кв.м), 2-Н (47,8 кв.метра) – общая площадь 1109,5 кв. метра, кроме того площадь лестниц: №№ Л-1, Л-2, Л-3 площадью 127,4 кв.метра(л.д.27)

Собственником квартир № 1 и № 4 в доме 5 лит.А по Аптекарскому переулку в Санкт-Петербурге является Фенько И.Б.

Собственником квартир № 3 и № 5 в доме 5 лит.А по Аптекарскому переулку в Санкт-Петербурге является Фенько В.П.

Собственником квартир № 7 и № 8 в доме 5 лит.А по Аптекарскому переулку в Санкт-Петербурге является Алмакаева С.В.

Собственником квартиры № 9 в доме 5 лит.А по Аптекарскому переулку в Санкт-Петербурге является Алмакаев А.И.

Собственником нежилых помещений 3Н, 4Н, 5Н, 7Н в доме 5 лит.А по Аптекарскому переулку в Санкт-Петербурге является ОАО «Сюрэкспо».

Собственником нежилых помещений 6Н, 2Н (художественные мастерские) в доме 5 лит.А по Аптекарскому переулку в Санкт-Петербурге является Санкт-Петербург.

На помещения 8Н (подвал 72,2 кв.м) и 10Н (мансарда 47,3 кв.м) права собственности Санкт-Петербурга не зарегистрированы.

В соответствии с указанным инвестиционным договором Алмакаеву А.И. для осуществления инвестиционного проекта из собственности Санкт-Петербурга предоставлена часть здания, соответствующая помещениям 2-Н, площадью 47,8 кв.м, этаж - мансарда, помещение 6-Н площадью 74,8 кв.м, этаж - мансарда,

Помещение 8-Н площадью 72,2 кв.м, этаж - подвал, и помещение 10-Н площадью 47,3 кв.м, этаж - мансарда, право собственности на которые не зарегистрированы за каким-либо лицом, в силу положений ст. 36 ЖК РФ должны быть отнесены к общему имуществу многоквартирного дома.

В соответствии с частью 2 статьи 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с п.п. 1 п.2 ст.44 ЖК РФ вопрос о согласовании реконструкции многоквартирного дома относится к компетенции общего собрания собственников помещений этого дома.

Согласно п.1 ст.247 Гражданского кодекса РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников.

В судебное заседание представителем Комитета по управлению городским имуществом представлено заявление о признании исковых требований Алмакаева А.И. и Алмакаевой С.В. в части помещений, находившихся в собственности Санкт-Петербурга и переданных истцу для осуществления проектирования и работ по приспособлению части здания, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Аптекарский переулок дом 5.(л.д. 151-152)

Суд полагает, что данное признание иска соответствует положениям ст.39 ГПК РФ, и может быть принято, поскольку Комитет по управлению городским имуществом обладает соответствующими полномочиями, данное признание сделано в отношении тех помещений, которые находятся в собственности Санкт-Петербурга, следовательно прав и законных интересов иных лиц не нарушает.

Также в ходе рассмотрения дела все лица, обладающие правом собственности на помещения в данном доме, заявили о признании легитимной произведенной Алмакаевым А.И. реконструкции и об отсутствии разногласий между собственниками относительно распределения долей и пользования помещениями во вновь созданном объекте.

В частности, 18.02.2011 года между собственниками Фенько В.П., Фенько И.Б., Алмакаевой С.Б., Алмакаевым А.И. заключен договор о распределении долей в созданном после реконструкции объекте, по условиям которого помещения 2Н и 9Н переходят в собственность Фенько В.П. и Фенько И.Б. в равных(по $\frac{1}{2}$) долях; помещения 1Н, 1ЛК, 6-Н, 8Н, 10Н, 11Н, 12Н, 13Н, 14Н, 15Н переходят в собственность Алмакаева А.И. ($\frac{3}{4}$) и Алмакаевой С.В. ($\frac{1}{4}$). (л.д.25-26).

В судебном заседании собственник Фенько В.П., действующий также в качестве представителя Фенько И.Б. по доверенности (л.д.155) пояснил, что

в результате реконструкции изменились границы ранее существовавших помещений, принадлежавших им на праве собственности в этой части здания, и подтвердил, что разногласий между собственниками по вопросу распределения помещений и долей в образованном после проведения реконструкции здании нет, условия заключенного соглашения по данному вопросу никем не оспариваются.

Представителем ОАО «Сюрэкспо» в материалы дела представлено письменное объяснение, согласно которому Общество как собственник части помещений в данном доме, не возражает против удовлетворения иска о признании за Алмакаевой С.В. и Алмакаевым А.И. права собственности на помещения 1Н, 1ЛК, 6-Н, 8Н, 10Н, 11Н, 12Н, 13Н, 14Н, 15Н (л.д.153,154)

Согласно разъяснениям, изложенным в пунктах 58,59 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Поскольку истцами реконструкция здания с возведением пристройки произведена за свой счет, строительные работы по реконструкции здания, являющегося объектом культурного наследия, проведены на основании согласованного с уполномоченными органами проекта и в установленном законом порядке приняты в эксплуатацию, иные лица, являющиеся собственниками помещений, как попавших в зону реконструкции, так и иных помещений, полагают данную реконструкцию легитимной и не возражают против её проведения, между истцами заключено соглашение о распределении долей в праве собственности, суд полагает исковые требования правомерными и подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 218, 246, 247 ГК РФ, ст. ст. 167, 193-199, ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать право собственности Алмакаева Александра Ибрагимовича, 01 августа 1961 года рождения, уроженца Ленинграда, гражданина РФ, пол – мужской, паспорт 40 05 927114 выдан 27 отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга 21.09.2006, место регистрации Санкт-Петербург, Миллионная улица дом 4/1 кв. 63 - на $\frac{3}{4}$ доли нежилых помещений 1Н,

1ЛК, 6Н, 8Н, 10Н, 11Н, 12Н, 13Н, 14Н, 15Н кадастровый номер 78:31:1100:11:38:8, в доме 5 литер А по Аптекарскому переулку в Санкт-Петербурге, общей площадью 1053,8 кв. метров, расположенных на: подвал -1-2-3-4-5-6- мансарда этажах дома.

Признать право собственности Алмакаевой Светланы Валерьевны, 25 марта 1968 года рождения, уроженки Кишинева, гражданина РФ, пол – женский, паспорт 51 № 3591109, выдан 26.04.2007 Посольством России в Бельгии, место регистрации Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 4/1 кв. 67, место постоянного проживания Королевство Бельгия, 3001 Лювен, г. Синт-Янсбергсестейнвег 415 - на ¼ долю нежилых помещений 1Н, 1ЛК, 6Н, 8Н, 10Н, 11Н, 12Н, 13Н, 14Н, 15Н кадастровый номер 78:31:1100:11:38:8, в доме 5 литер А по Аптекарскому переулку в Санкт-Петербурге, общей площадью 1053,8 кв. метров, расположенных на: подвал-1-2-3-4-5-6- мансарда этажах дома.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца с момента изготовления мотивированного решения через Дзержинский районный суд Санкт-Петербурга.

Мотивированное решение изготовлено 28 августа 2012 года

Судья



06.03.2018. удостоверен договор дарения
1/20 доли в праве собственности
выявления на земельном участке:

С/О, Анисьярская № 95 мп А,
пос. 14, 1А, 6А, 8А, 10А, 11А, 12А, 13А, 14А, 15А.
за регистрацией № 0-589

Бригадир: Мотал



19.06.2018. удостоверен договор дарения
1/20 доли в праве собственности на
земельный участок: С/О, Анисьярская

№ 95 мп А, пос. 14, 1А, 6А, 8А, 10А, 11А, 12А, 13А, 14А, 15А.
за регистрацией № 0-998

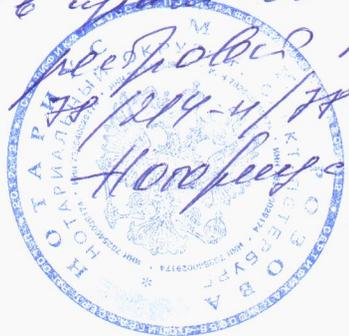
Бригадир: Мотал



В решении пропущено и
пропущено
Судья
Секретарь
Исполнительный районный суд
г. Санкт-Петербург

02.02.2018.
управление родового
договора 1/20 доли
в праве собственности

№ 78/214-4/78-2018-2-38
Нотариус Дроздова



05.08.2018.
управление родового
договора 1/20 доли
в праве собственности
№ 78/214-4/78-2019-7-130
Нотариус Дроздова

